

**Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**  
Bolagsinformation  
Mars 2017



**Samhällsbyggnadsbolaget**

# Innehåll

Verksamhetsbeskrivning	3
Proformaredovisning	11
Eget kapital och skulder	30
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	32
Aktiekapital och ägarförhållanden	34
Värderingsintyg	36
Fastighetsförteckning	51
Koncernstruktur	56
Adresser	57

## Viktig information

I denna bolagsinformation används följande definitioner: "Samhällsbyggnadsbolaget", "SBB", "Bolaget" eller "Koncernen" avser, om inte annat framgår av sammanhanget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) org nr 556981-7660 (under namnändring från Effnetplattformen AB (publ) efter förvärv av SBB i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB, samt utdelning av Effnetplattformen Dividend AB (publ) organisationsnummer 559085-5721 ("nya Effnetplattformen"). "Effnetplattformen" avser, om inte annat framgår av sammanhanget, Effnetplattformen AB (publ) organisationsnummer 556981-7660, före förvärv av ovan beskrivna fastighetsbolag och utdelning av nya Effnetplattformen.

Bolagsinformationen är inget prospekt enligt lag eller tillämpligt regelverk härom. Denna bolagsinformation innehåller uttalanden av framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens nuvarande syn avse-

ende framtida händelser. Även om Samhällsbyggnadsbolaget anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas om att dessa förväntningar kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast Samhällsbyggnadsbolagets bedömningar och antaganden vid tidpunkten för bolagsinformationen. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i bolagsinformationen och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från Samhällsbyggnadsbolagets förväntningar. Samhällsbyggnadsbolaget gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag.

Twist med anledning av denna bolagsinformation skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

De siffror som redovisas i denna bolagsinformation har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer till synes inte alltid summerar korrekt.

# Verksamhetsbeskrivning

## Översikt

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för främst bostadsfastigheter. Fokus avseende förvärv är fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt i Sverige och Norge. Det samlade fastighetsvärdet uppgår för närvarande till cirka 11,8 miljarder SEK. Bolaget har dessutom avtalat om kompletterande fastighetsförvärv motsvarande ett sammanlagt fastighetsvärde om netto cirka 3,8 miljarder SEK. Tillträden kommer att ske under första halvåret 2017.

Största ägare (baserat på antal röster) i Samhällsbyggnadsbolaget är Ilija Batljan Invest AB (26,8%), Ilija Batljan (19,2%), Kvalitena (19,2%), Sven-Olof Johansson, via Com-pactor Fastigheter (7,0%), Erik Paulsson, via Backahill (4,9%)

Nedan följer en kort beskrivning av de fastighetsbolag som ingår i det nyetablerade Samhällsbyggnadsbolaget.

### Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Bolaget grundades av Ilija Batljan 2016 och äger bostads- och samhällsfastigheter i Norden och har som affärsidé att långsiktigt äga och förvalta bostads- och samhällsfastigheter samt att utveckla byggrätter för framför allt bostäder. Genom bolagets stora samhällsengagemang utgör bolaget en uthållig och socialt ansvarig samarbetspartner för kommuner och andra intressenter. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB förvärvade AB Högekullen och Gimmel Fastigheter under hösten 2016.

### Gimmel Fastigheter AB

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter. Bolaget verkar för god fastighetsförvaltning samt lokalt engagemang på de orter där fastigheterna är belägna. Fastighetsbeståndet utgörs av välförvaltade bostadsfastigheter belägna i Sundsvall, Söderhamn och Bollnäs.

### AB Högekullen (publ)

Högekullen är ett fastighetsbolag inriktat på att erbjuda kommuner och privata omsorgsföretag lokaler för boenden med särskild service enligt LSS. Genom en effektiv organisation med djup kunskap och lång erfarenhet inom sin nisch har bolaget etablerat sig som ett uppskattat privat alternativ på en fragmenterad marknad. Bolagets marknad skapas av det behov som finns avseende LSS-bostäder och det legala krav som åligger kommunerna i Sverige att erbjuda dessa boenden till de som behöver det.

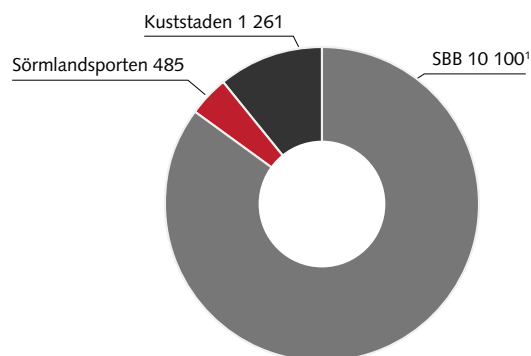
### Kuststaden Fastigheter AB

Bolaget är ett långsiktigt och lokalt förankrat fastighetsbolag vars fastighetsbestånd utgörs av bostadsfastigheter, med inslag av kommersiella centrumlokaler i östra Småland samt på Gotland. Bolaget äger fastigheter i Kalmar, Nybro, Oskarshamn, Visby och Västervik. Genom att utveckla, förädla och förvalta fastigheter i egen regi kan Kuststaden erbjuda både bostäder och lokaler med god standard.

### Sörmlandsporten AB

Sörmlandsporten AB äger och förvaltar bostäder och kommersiella fastigheter i Sörmlandsregionen. Bolaget äger fastigheter i bland annat Nyköping, Nykvarn och Gnesta. Sörmland är en strategiskt belägen tillväxtregion med pendlingsavstånd till flera större orter. Genom en aktiv förvaltning och lokal närvaro skapar Sörmlandsporten mervärden för sina hyresgäster.

### Fastighetsvärde per bolag, miljoner SEK



1 Inkl. Gimmel Fastigheter AB och AB Högekullen\*

## Historik<sup>1</sup>

- April 2016: Ilija Batljan grundar Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).
- Maj 2016: Förvärvar första stora fastigheten om 750 bostadslägenheter. Eva-Lotta Stridh blir CFO.
- Juli 2016: Avyttrar byggrätter motsvarande ett värde om cirka 100 MSEK.
- Augusti 2016: Förvärvar portföljer för drygt 1,0 miljarder SEK samt förvärvar en fastighet i Norge.
- September 2016: Nyemission om 633,5 MSEK.
- Oktober 2016: Nyemission om 360,5 MSEK. (Sven-Olof Johansson, Erik Paulsson och Lennart Schuss blir delägare)
- November 2016: Nyemission om 122,6 MSEK. Utvecklar ytterligare 250 byggrätter i Norrköping.
- December 2016: Avtalar om förvärv av Högekullen innebärande en apportemission om 280 MSEK (Högekullen har också utestående preferensaktier om 315 MSEK<sup>2</sup>). Rosel Ragnarsson utnämns till Finanschef (börjar i mars 2017).
- Januari 2017: Bolaget noteras tillsammans med Gim-mel Fastigheter, Högekullen, Kuststaden Fastigheter och Sörmlandsporten via Efnetplattformen, varigenom det nyetablerade Samhällsbyggnadsbolaget skapas.

## Affärsidé

Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, genom att långsiktigt äga, förvalta, bygga och renovera samhällsfastigheter

Att i hela Sverige förvärva, utveckla och förvalta bostäder

Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder

## Mål

*Finansiella mål:*

### Belåningsgrad

- Högst 70%

### Soliditet

- Minst 30%

### Räntetäckningsgrad

- Lägst 1,5x

*Operationella mål:*

Samhällsbyggnadsbolagets mål är att inneha ett fastighetsbestånd till ett värde av 25 miljarder SEK innan år 2020.

## Strategi

Samhällsbyggnadsbolagets målsättning är att skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

## Förvaltning

Bolagets strategi är att långsiktigt äga bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Sverige samt samhällsfastigheter i övriga delar av Norden.

Kommersiella fastigheter eller lokaler är inte en del av Samhällsbyggnadsbolagets fokus, men kan komma att ingå i dess portfölj om dessa förvärvats som en mindre del av ett större bestånd av bostadsfastigheter, exempelvis ett markplan med butiker, eller om det finns en sannolik möjlighet att på sikt konvertera dessa till bostäder.

## Fastighetsutveckling

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla främst bostadsbyggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal eller ingen finansiell risk alls. Efter att ha sålt byggrätterna tar Samhällsbyggnadsbolaget ofta del i själva utvecklingen av projekt vilket bidrar till ytterligare värdeskapande för bolaget. I dessa fall, utförs detta med minimal investering från Samhällsbyggnadsbolaget och alltid i samarbete med en huvudfinansiär och byggtreprenör som leder projektet.

## Utdelningspolicy

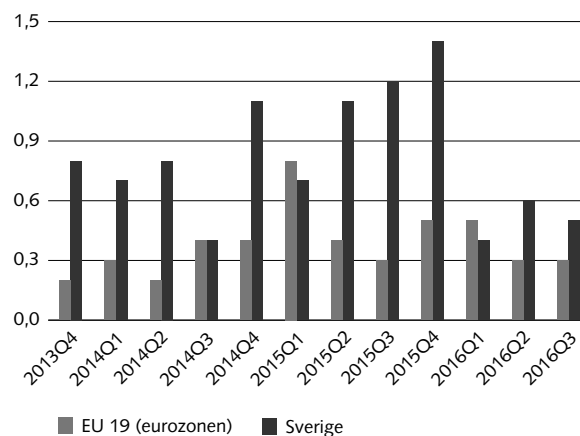
Samhällsbyggnadsbolaget har som långsiktigt mål att dela ut upp till 40% av det utdelningsgrundande resultatet. Kortsiktigt kommer dock fokus att ligga på att bygga upp en stark finansiell grund. Vidare har Samhällsbyggnadsbolaget gett ut en obligation med en utdelningsrestriktion, vilket innebär att Samhällsbyggnadsbolaget de närmsta två åren enbart är tillåtna att dela ut upp till 50% av föregående års nettovinst och att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30%.

## Marknadsbeskrivning

### Sveriges ekonomi och fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden präglas av ett lågt ränteläge, god BNP-tillväxt och låg arbetslöshet. Mellan åren

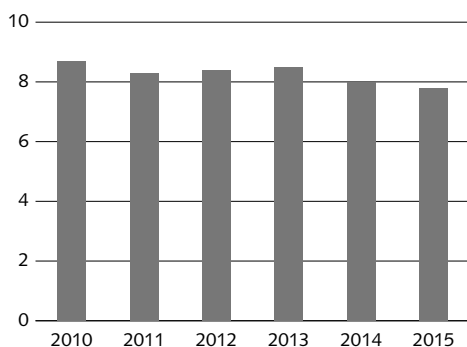
### BNP-utveckling per kvartal, %



<sup>1</sup> Avser det ursprungliga Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

<sup>2</sup> Inlösenkurs per maj 2019 om 105% av det emitterade värdet.

## Arbetslöshet, %



2000 och 2015 har Sveriges ekonomi, mätt som BNP i volym, vuxit med 36%<sup>3</sup>. Sverige har, enligt en studie genomförd av Eurostat 2013, den högsta andelen av befolkningen som har en god ekonomisk och materiell standard inom EU. Ungefär tre av fyra hushåll i Sverige, 77%, har enligt Eurostats definition en god levnadsstandard.<sup>4</sup>

För att mildra effekterna av finanskrisen 2008/2009 har det under en längre tid förts en expansiv penningpolitik för att stimulera ekonomin. Riksbanken har sänkt sin styrränta, reporäntan, till historiskt låga nivåer vilken för närvarande uppgår till -0,50%. I september 2016 gick Riksbanken ut med ett uttalande där de uppgav att de räknar med att höja reporäntan först i andra halvan av 2017 och att en positiv reporänta är att vänta tidigast under 2018.<sup>5</sup> Men vid sitt senaste penningpolitiska möte i slutet av oktober bedömde Riksbankens direktions att reporäntan kommer att behöva hållas på -0,50% ett halvår längre jämfört med prognosen från september. Sannolikheten att räntan sänks ytterligare har dessutom ökat. Det låga ränteläget ger upphov till lägre avkastningskrav, vilket i sin tur föranlett ett ökat fokus på nyproduktions- och utvecklingsprojekt bland fastighetsägare som komplement till förvaltning och förvärv. Detta medför även att kostnaderna för finansiering för fastighetsbolagen befinner sig på historiskt låga nivåer. Transaktionsvolymen under det första halvåret 2016 var den högst uppmätta någonsin<sup>6</sup>, och även justerat för förvärvet av Norrporten så

ligger volymen för det andra kvartalet i nivå med 2014 och 2015, som enligt Savills båda var mycket starka år ur transaktionshänseende. Riksbankens senaste uttalande talar för fortsatt goda förutsättningar för höga transaktionsvolym.

## Samhällsfastigheter i Sverige

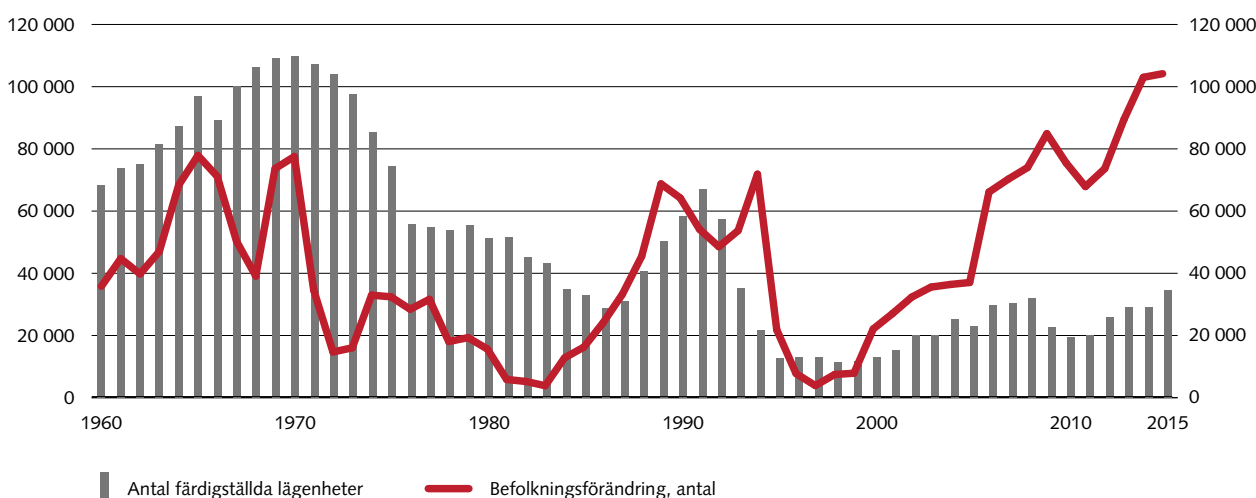
Samhällsfastigheter är benämningen på sådana fastigheter där verksamheten som bedrivs i lokalerna är skattefinansierad. Sådan verksamhet kan exempelvis vara kopplad till skola, omsorg, vård, rättsväsende eller annan myndighet. Historiskt har denna typ av fastigheter ägts och bedrivits av det offentliga, så som kommuner, stat eller landsting. Under början av 1990-talet förändrades regleringen gällande ansvar och typer av driftsformer för omsorgsverksamhet vilket öppnade upp för privata operatörer och på senare år har ägandet av samhällsfastigheter i allt större utsträckning övergått till att bli privat. Vidare uppger två av tre kommuner att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden<sup>7</sup>, vilket talar för att privatiseringen av fastighetsägandet av samhällsfastigheter kommer att fortsätta framöver.

Segmentet karaktäriseras av låg risk då motparten är kommun, stat eller landsting och hyresavtalen är normalt längre än övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd (som primärt består av Högkullens fastigheter) fullt uthyrt.

## Bostadsfastigheter i Sverige

Det råder en bostadsbrist i de flesta av Sveriges kommuner. Av Sveriges 290 kommuner anger 277 av dem att det under de kommande fem åren kommer att krävas fler bostäder än dagens bestånd. Dagens bostadsbrist är ett resultat av bland annat eftersatt bostadsbyggande, positiv naturlig folkökning och invandring samt kostsam fastighetsutveckling av bostäder. Det faktum att bostadsbyggandet har eftersatts under en så pass lång tid har föranlett en stor bostadsbrist i Sverige. Boverket uppskattar det totala behovet av bostäder i Sverige till mer än 700 000, varav 461 000 under perioden 2015–

## Färdigställda lägenheter i relation till befolkningsförändring i riket



3 OECD

4 Eurostat

5 Pressmeddelande från Riksbanken 7 september 2016

6 Savills, 5 juli 2016

7 NAI Svefa.

2020 och 244 000 under perioden 2021–2025. Under 2016 och 2017 kommer det enligt Boverkets prognos att byggas sammanlagt drygt 130 000 bostäder i landet<sup>8</sup>, vilket motsvarar en årlig takt om 65 000 bostäder och som understiger Boverkets uppskattade behov om 92 200 bostäder per år under perioden 2015–2020.

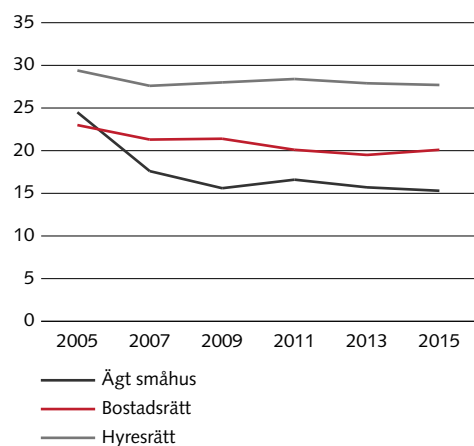
Bostadsbyggandet i Sverige har varit lågt under en lång tid, sett ur ett historiskt perspektiv. I samband med finans-krisen under början av 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt och har sedan dess inte återhämtat sig till tidigare nivåer.

De senaste årens befolkningsstillväxt har varit historiskt hög och uppgick exempelvis i genomsnitt till 0,9% under perioden 2010–2015, att jämföra med snittet under perioden 1970–1999 om 0,3%.

Höga kostnader i samband med utveckling av bostadsfastigheter påverkar möjligheterna till att erbjuda bostäder inom vissa prissegment och kan leda till att projekt inte genomförs där ett tillräckligt högt pris inte kan säkerställas. Sverige har enligt Eurostat bland de högsta produktionskostnaderna i Europa och har de absolut högsta produktionskostnaderna i EU. Enligt Eurostat är det nästan 70% dyrare att producera nya bostäder i Sverige jämfört med genomsnittet i EU.

Den hyresreglering som råder i Sverige innebär att hyran ska bestämmas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter och måste följa de allmännyttiga bolagens hyresnivåer i jämförbara områden. Detta medför att hyresnivåerna i många områden i Sverige sannolikt är lägre än vad som vore marknadsmässigt. Hushållens boendeutgift understiger med andra ord den faktiska betalningsviljan. Detta blir tydligt när man jämför hushållens boendeutgift i relation till den disponibla inkomsten, en kvot som sjunkit genom åren till följd av att hushållens boendeutgift eller hyra inte ökat i samma takt som den disponibla inkomsten. De som bor i bostadsrätt eller småhus däremot har, utöver en ökad disponibel inkomst, kunnat dra nytta av minskade räntekostnader. Det faktum att hyresnivåerna är reglerade och understiger marknadsmässiga nivåer har en riskminimerande effekt för hyresvärden då det, tillsammans med ett eftersatt hyresbostadsbyggande, lett till en övrefterfrågan på hyresbostäder.

### Boendeutgift i relation till disponibel inkomst, per hushåll



<sup>8</sup> Boverkets Bostadsmarknadsenkät

### Fastighetsbeståndet i korthet

Informationen i detta avsnitt beskriver SBBs nuvarande bestånd på årsbasis.

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar på fastigheter inom primärt två segment, samhällsfastigheter (43% av fastighetsvärdet) och bostadsfastigheter (40% av fastighetsvärdet). Återstående 17% av fastighetsvärdet utgörs av andra typer av fastigheter, primärt med avsikten att driva detaljplaneprocess för att utvecklas till bostadsfastigheter.

Fastighetsportföljen har ett fastighetsvärde motsvarande 11 846 MSEK med en uthyrbar area om 979 263 kvadratmeter och 484 fastigheter. De totala årliga hyresintäkterna uppgår till 959 MSEK med ett driftnetto om 621 MSEK, motsvarande en direktavkastning om 5,4%.

- Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, kommunala och statliga verk, myndigheter och har ett totalt fastighetsvärde om 5 042 MSEK med årliga hyresintäkter motsvarande 368 MSEK.
- Bostadsfastigheter består primärt av lägenheter i hyreshus men inkluderar även radhus. Det samlade fastighetsvärdet uppgår till 4 753 MSEK.
- Övriga fastigheter utgörs primärt av kommersiella fastigheter med avsikten att driva detaljplaneprocess för att utvecklas till bostadsfastigheter. Det samlade fastighetsvärdet inom detta segment uppgår till 2 052 MSEK.

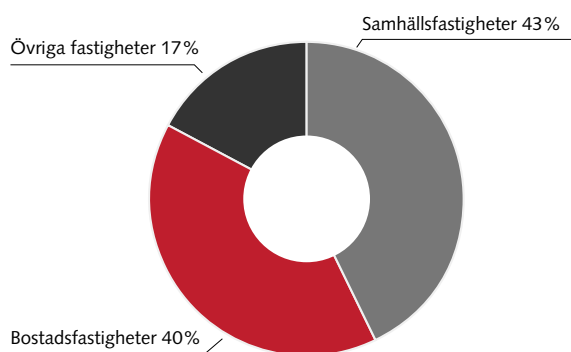
Hyresvärdet för fastighetsportföljen uppgår till 981 MSEK, vilket efter avdrag för vakanser och hyresrabatter om 22 MSEK, resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 97,8%. Samhällsfastigheter och bostadsfastigheter utgör majoriteten av fastighetsportföljen såväl i termer av fastighetsvärde som andel av driftnetto. Samhällsfastigheter utgör 43% av fastighetsvärdet och 47% av driftnettot. Bostadsfastigheter utgör 40% av fastighetsvärdet och 36% av driftnettot. Bostadsfastigheter utgör den största delen av uthyrbar area, motsvarande 469 045 kvadratmeter (48% av den totala uthyrbara arean) följt av Samhällsfastigheter med 285 316 kvadratmeter (29% av den totala uthyrbara arean). Övriga fastigheter utgör 224 902 kvadratmeter (23% av den totala uthyrbara arean).

### Nyckeltal, det totala fastighetsbeståndet

Antal fastigheter	484
Fastighetsvärde, MSEK	11 846
Uthyrbar area, kvadratmeter	979 263
Driftnetto, MSEK	621
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	11 667
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	1 002
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	980
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	634
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8%
Överskottsgrad, %	64,7%
Direktavkastning	5,4%

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 421 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

## Fördelning av segment, baserat på bokfört fastighetsvärde



### Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har ett fastighetsvärde motsvarande 5 042 MSEK, varav 45 MSEK i form av byggrätter, och ett driftnetto om 295 MSEK, vilket motsvarar en direktavkastning om 5,9% exklusive värdet för byggrätter. Samhällsbyggnadsbolaget har långa kontrakt med stabila motparter, där de fem största hyresgästerna har en genomsnittlig hyreslängd om 8,4 år. Majoriteten av hyresgästerna i Samhällsbyggnadsbolagets samhällsfastigheter är direkt eller indirekt skattefinansierade. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) uppgår till 6,2 år<sup>9</sup>. Kassaflödena i detta segment karakteriseras av låg risk givet låg hyresgästomsättning (specialanpassade fastigheter, långa avtal och höga kostnader relaterade till omlokalisering) samt hög kreditvärdighet. Då nya avtal med nya motparter ofta är kopplat till omfattande byråkrati och kräver en hel del administrativt arbete fördrar offentliga hyresgäster ofta att förlänga befintliga avtal. På grund av underliggande demografiska trender så som ökande och åldrande befolkning samt en ovilja från kommuner att äga fastigheter<sup>10</sup> bedöms efterfrågan och utbud på samhällsfastigheter att förbli god.

### De fem största hyresgästerna inom segmentet Samhällsfastigheter

Hyresgäst	Hyresintäkter (SEK)	WAULT (år)*	Antal kontrakt	Andel hyresintäkter, Samhällsfastigheter (%)
Statsbygg/Justis-ogberedskapsdepartementet**	84 968 546	7,6	2	23%
Landstinget Dalarna	29 745 969	4,5	37	8%
Ambea***	29 163 171	9,8	36	8%
Borlänge kommun	21 142 894	12,5	4	6%
Kunskapskolan i Sverige AB	12 368 816	10,6	3	3%
<b>De fem största hyresgästerna</b>	<b>177 389 396</b>	<b>8,4</b>	<b>82</b>	<b>48%</b>
Övriga	190 136 682	4,4	580	52%
<b>Totalt</b>	<b>367 526 077</b>	<b>6,2</b>	<b>662</b>	<b>100%</b>

\* WAULT (weighted average unexpired lease term) är den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden.

\*\* Förutsätter att hyresgästen utnyttjar sin option att förlänga hyresavtalet ytterligare 7 år.

\*\*\* Inklusive dotterbolag

## Nyckeltal, Samhällsfastigheter

### Nyckeltal

Antal fastigheter	216
Fastighetsvärde, MSEK	5 042
Uthyrbar area, kvadratmeter	285 316
Driftnetto, MSEK	295
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	17 513
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	1 310
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	1 288
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	1 033
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4%
Överskottsgrad, %	80,2%
Direktavkastning, %	5,9%

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 45 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

### Bostadsfastigheter

Samhällsbyggnadsbolaget har totalt 220 fastigheter med inslag av eller helt bestående av bostäder (den totala uthyrbara arean för en och samma fastighet kan utgöras av olika fastighetstyper) med ett fastighetsvärde motsvarande 4 753 MSEK (40% av det samlade fastighetsvärdet) varav 106 MSEK i form av byggrätter. Den nuvarande direktavkastningen på bostadsfastigheterna uppgår till 4,9% exklusive värdet för byggrätter. Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att fokusera på bostadsfastigheter i städer med en underliggande befolkningstillväxt och en attraktiv avkastning. Bostadsfastigheter utgör det största segmentet i fastighetsportföljen baserat på uthyrbar area om 469 045 kvadratmeter, motsvarande 48% av Samhällsbyggnadsbolagets totala uthyrbara area. Fastighetsvärdet per kvadratmeter om 9 906 SEK per kvadratmeter ligger långt under den uppskattade kostnaden för nyproduktion, som normalt uppgår till omkring 25 000–35 000 SEK per kvadratmeter. Hyresvärdet för segmentet uppgår till 444 MSEK, motsvarande 947 SEK per kvadratmeter. De årliga hyresintäkterna från

<sup>9</sup> WAULT (weighted average unexpired lease term) är den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden.

<sup>10</sup> NAI Svefa

Bostadsfastigheter uppgår till 436 MSEK, vilket resulterar i en ekonomisk uthyrningsgrad om 98,0%. Bostadsfastigheter bidrar med 226 MSEK till driftnettot, vilket motsvarar 36% av Samhällsbyggnadsbolagets totala driftnetto, strax under driftnettot från segmentet Samhällsfastigheter. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar också aktivt och systematiskt med renoveringar för att öka fastigheternas attraktivitet samt att öka hyresintäkterna. Samhällsbyggnadsbolaget letar alltid efter portföljer av bostadsfastigheter med en attraktiv lönsamhet och minsta direktavkastning om 4%.

### Nyckeltal, Bostadsfastigheter

Nyckeltal	
Antal fastigheter med bostadsinslag	220
Fastighetsvärde, MSEK	4 753
Driftnetto, MSEK	226
Uthyrbar area, kvadratmeter	469 045
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	9 906
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	947
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	929
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	483
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0%
Överskottsgrad, %	52,0%
Direktavkastning, %	4,9%

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 106 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

### Övrigt

Samhällsbyggnadsbolaget har även en strategi att förvärva kommersiella fastigheter i attraktiva lägen, där detaljplaner för bostäder kan utvecklas. När detaljplan för utveckling av bostäder har vunnit laga kraft säljer Samhällsbyggnadsbolaget byggrätterna eller deltar i utvecklingen, enbart ur ett finansiellt perspektiv, med begränsad exponering. Huvudintentionen är därför inte att behålla de nuvarande kommersiella fastigheterna i befintlig form, utan istället att utveckla detaljplan för bostäder. Samhällsbyggnadsbolaget har totalt 48 kommersiella fastigheter med en total uthyrbar area om 224 902 kvadratmeter och ett bokfört värde om 2 052 MSEK varav 270 MSEK i form av byggrätter. Dessa bidrar med 100 MSEK till driftnettot och har en uthyrningsgrad om 95,8%. Den genomsnittliga kvarvarande hyreslängden (WAULT) uppgår till 2,7 år. Totalt sett äger Samhällsbyggnadsbolaget byggrätter bokförda till ett värde om 421 MSEK. Målet är att utveckling av bostäder ska bidra med 5–10% avkastning på eget kapital årligen samtidigt som fastigheterna i detta segment inte ska uppgå till mer än 20% av det samlade fastighetsvärdet. Enbart en mindre del av den totala potentialen i Samhällsbyggnadsbolagets projektutvecklingsportfölj är upptagen i balansräkningen.

### Nyckeltal, Övrigt

Nyckeltal	
Antal fastigheter	48
Fastighetsvärde, MSEK	2 052
Driftnetto, MSEK	100
Uthyrbar area, kvadratmeter	224 902
Fastighetsvärde per kvadratmeter, SEK	7 925
Hyresvärde per kvadratmeter, SEK	726
Hyresintäkter per kvadratmeter, SEK	695
Driftnetto per kvadratmeter, SEK	445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%
Överskottsgrad, %	64,0%
Direktavkastning, %	5,6%

Notera: Fastighetsvärdet inkluderar 270 MSEK i byggrätter medan resterande nyckeltal är beräknade exklusive värdet för byggrätter.

### Utvecklingsprojekt upptagna i balansräkningen

Utvecklingsprojekt	Område	Antal kvadratmeter	Nuvarande värde (MSEK)
Raspen 2 & 3	Nyköping	65 000	150
Kaffebyggnaden 1	Nykvarn	25 000	100
Falun 9:22	Falun	70 000	100
Sjöcrona 1	Höganäs	9 700	45
Järven 4	Norrköping	9 900	20
Elverket	Ulricehamn	7 500	6
<b>Totalt</b>		<b>187 100</b>	<b>421</b>

### Utvecklingsprojekt inte upptagna i balansräkning

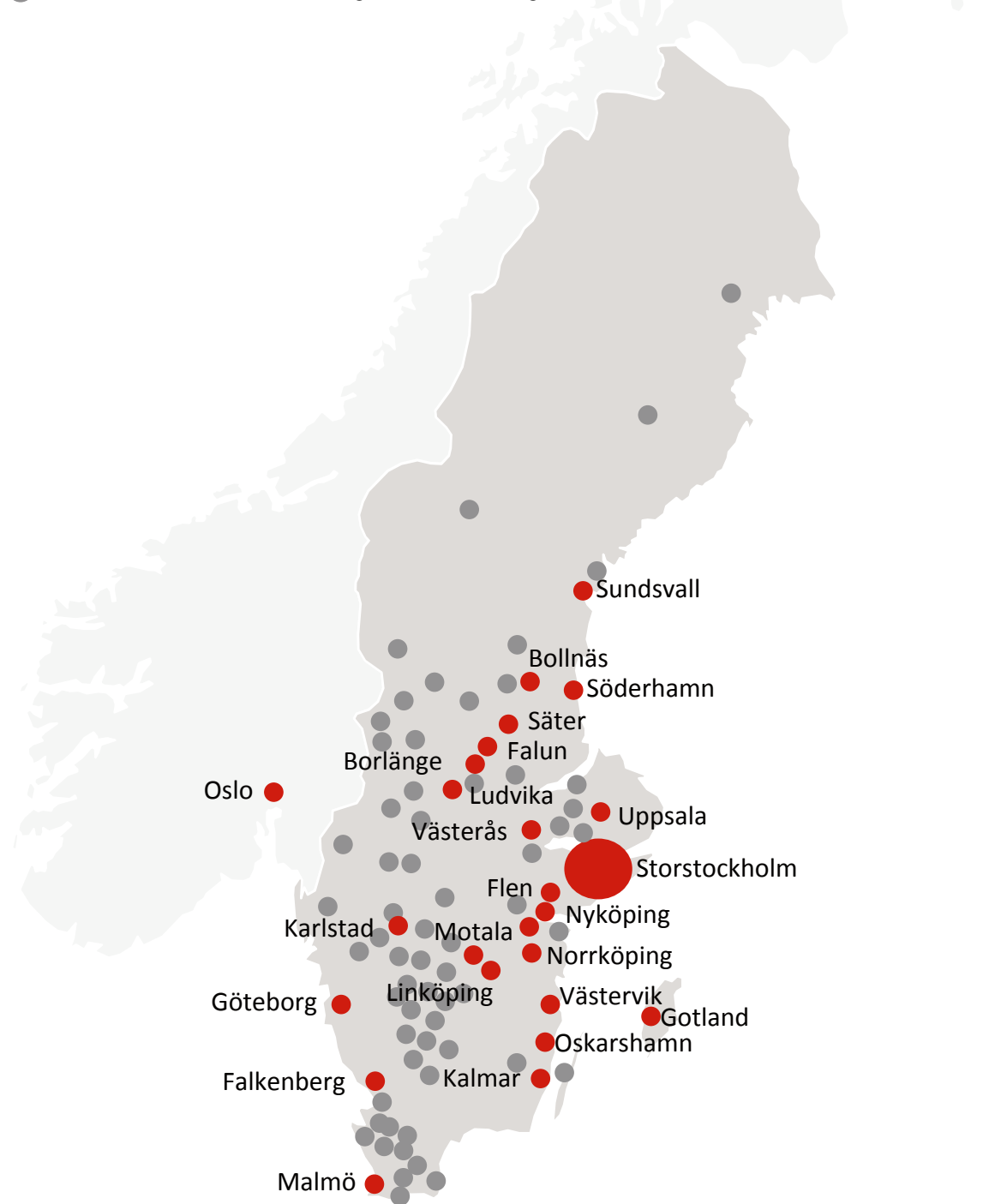
Utvecklingsprojekt	Område	Antal kvadratmeter
Åby 1:67 m.fl	Haninge	100 000
Kalsvik 11:9; 1:4	Haninge	90 000
Raspen 1	Nyköping	65 000
Projekt X	Göteborg	43 000
Rödjan 7	Kävlinge	40 000
Munkebergsstrand	Luleå	22 000
Järven 4	Norrköping	11 800
Kvarngärdet 33:2	Uppsala	3 000
<b>Totalt</b>		<b>374 800</b>

### Geografisk översikt

Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har en bred geografisk spridning, med fastigheter från Ystad i syd, till Boden i norr. Fastighetsförvaltningen hanteras av extern part (Hestia Sambygg AB), vilket gör det möjligt för Samhällsbyggnadsbolaget att ha en bred geografisk spridning men med bibehållen effektivitet. Majoriteten av fastigheterna befinner sig i Storstockholm och Oslo samt i små och mellanstora städer runt om i Sverige med god befolkningstillväxt. Storstockholm (1 330 MSEK), Oslo (1 215 MSEK), Borlänge (867 MSEK), Oskarshamn (793 MSEK), Sundsvall (625 MSEK), utgör de största städerna i fastighetsportföljen. Samhällsbyggnadsbolaget äger fastigheter i 88 olika städer runt om i Sverige och Oslo, och i 25 av dessa städer återfinns fastigheter motsvarande ett värde över 100 MSEK. Dessa 25 städer utgör 84% av det samlade fastighetsvärdet. Samhällsbyggnadsbolaget planerar att huvudsakligen fokusera på Sverige, men ser även över möjligheterna att expandera inom segmentet Samhällsfastigheter till de övriga nordiska länderna. Segmentet Bostadsfastigheter kommer uteslutande att fokusera på den svenska marknaden.



- Städer med ett samlat bokfört fastighetsvärde överstigande 100 MSEK
- Städer med ett samlat bokfört fastighetsvärde understigande 100 MSEK



### Kompletterande fastighetsförvärv

Efter balansdagen den 31 december 2016 har Bolaget ingått avtal om ett antal kompletterande fastighetsförvärv, samtliga inom segmentet Samhällsfastigheter.

Samhällsbyggnadsbolaget har förvärvat en fastighet i centrala Oslo för ca 4 500 MSEK (4 300 MNOK). Förvärvet består av en fullt uthyrd och flexibel kontorsfastighet med en total uthyrbar area om ca 49 000 kvm och en total hyresintäkt om ca 187 MSEK (180 MNOK). Hyresgästen är DNB Bank ASA som är Norges största bank och en av Nordens största finansiella institutioner med norska staten som störs-

ta ägare. Den återstående hyreslängden är 10,3 år. Förvärvet finansieras genom en kombination av lån och eget kapital.

Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Hemsö Fastighets AB om att köpa en fastighetsportfölj omfattande 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige för cirka 1,5 miljarder SEK. Fastighetsportföljen omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter, vård och rättsväsende. Den totala uthyrbara arean är cirka 175 000 kvm och är till största delen offentliga hyresgäster som staten, landsting, kommuner och universitet. Den totala hyresintäkten uppgår till ca 150 MSEK. De största hyresgästerna utgörs av Västra Götalands Läns Landsting och Lunds Universitet. Den genomsnittliga

återstående hyrestiden uppgår till cirka fyra år. Tillträde äger rum 10 april 2017.

Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Klöver AB (publ) avseende förvärv av tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 630 MSEK. Fastigheterna omfattar 57 000 kvadratmeter, har ett hyresvärde på 62 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 95%. Lokalerna hyrs till största delen av Karlskrona kommun. Tillträdet sker den 2 maj 2017.

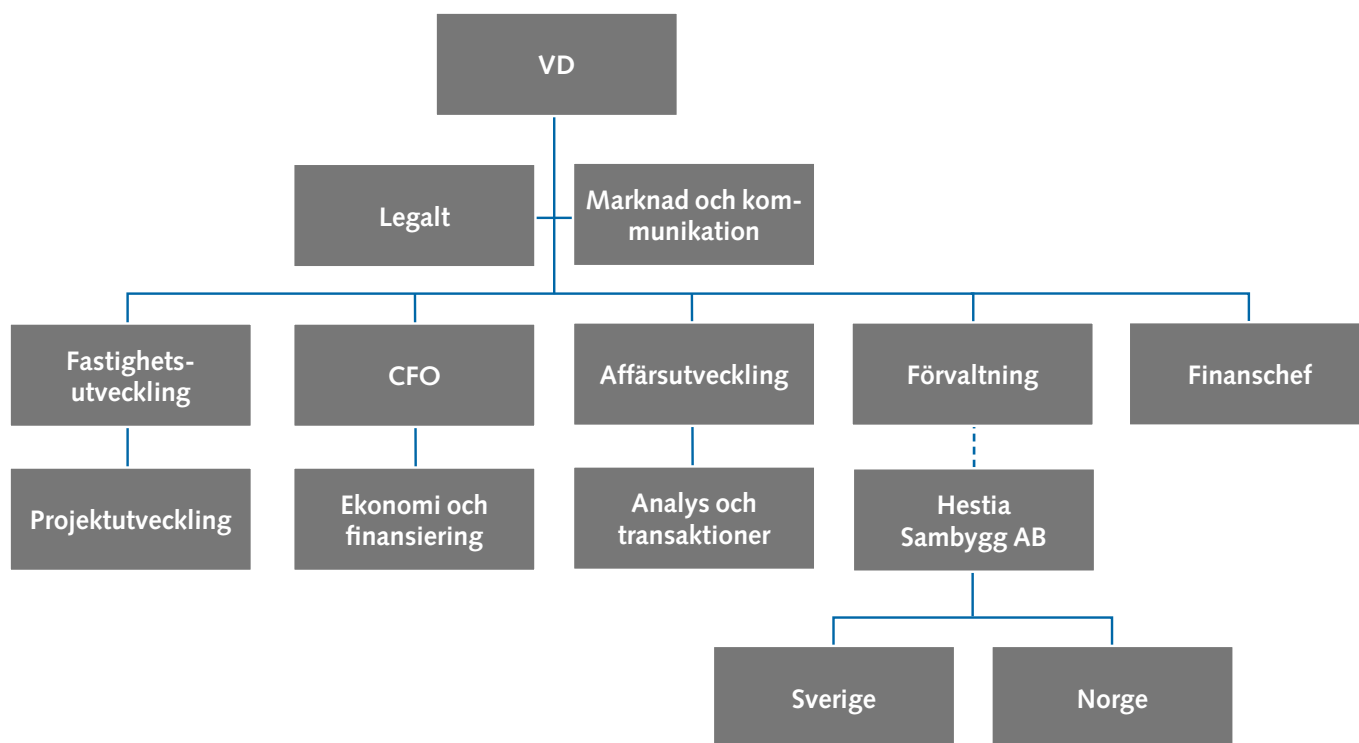
I Norge har Samhällsbyggnadsbolaget avtalat om att förvärva åtta samhällsfastigheter i Kristiansand och Bergen för 1 207 MSEK (1 150 MNOK). Säljare är det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA, Mosvold & CO AS samt Vico Naering AS. Portföljen har en total uthyrbar area om cirka 58 000 kvm med kommunala och statliga hyresgäster och en genomsnittlig avtalstid om ca 11 år. I portföljen ingår en skolfastighet om 2 250 kvm som ska uppföras av Entra och tillträde för den nya skolan är beräknat till juni 2018. Transaktionsvärdet inkluderar köpeskillingen för den nya

skolbyggnaden. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 79 MSEK (75 MNOK). Förvärvet anses passa väl in i Bolagets verksamhet och strategi med samhällsfastigheter i Norden. Tillträde är beräknat till månadsskiftet mars/april 2017.

Samtliga kompletterande fastighetsförvärv innehåller finansieringsförbehåll.

## Organisation

Organisationen består av totalt tolv anställda med ansvar, utöver VD, för legala frågor, marknad och kommunikation, fastighetsutveckling, ekonomi, affärsutveckling och förvaltning. Fastighetsdrift, teknisk- och ekonomisk förvaltning sköts externt av Hestia Sambygg AB (beskrivs i detalj nedan). På grund av hög skalbarhet med extern fastighetsförvaltning och outsourcad ekonomisk administration, bedöms den centrala administrationen kunna hantera en portfölj om upp till dubbla den nuvarande storleken.



### Hestia Sambygg AB

Fastighetsförvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB är ett bolag inom Hestia-koncernen. Det grundades under våren 2016 och ägs till 49% av Ilija Batljan Invest AB och till resterande del av Hestia Fastighetsförvaltning AB. Hestia Fastighetsförvaltning AB har mer än 170 anställda runtom i Sverige, Norge och Finland och sköter totalt 3 miljoner kvadratmeter. Avtalen med Samhällsbyggnadsbolaget är skrivna på armslängds avstånd och är baserade på självkostnader samt en marginal om 7%.

Förvaltningsbolagets syfte är att kunna säkerställa en flexibel och skalbar förvaltningsorganisation för Bolagets behov genom att använda Hestia-koncernens organisation och lokalkontor i landet. Hestia Sambygg svarar för fastighetsdrift, teknisk- och ekonomisk förvaltning av Bolagets

bestånd. Precis som för Hestia är kompetens, öppenhet och flexibilitet nyckelord i företagets verksamhet. Avsikten är att absorbera lokala spelare som har varit ansvariga för fastighetsförvaltningen av de förvärvade fastigheterna för att bidra positivt till samhället.

Tack vare att Hestia Sambygg är en del av Hestia får Bolaget direkt tillgång till teknisk och ekonomisk förvaltningskompetens och en förvaltningsorganisation som täcker den största delen av Sverige. Hestia Sambygg levererar teknisk fastighetsdrift, teknisk och kommersiell förvaltning samt ekonomisk förvaltning. Genom att ha extern fastighetsförvaltning som även hanterar fastighetsskötsel och ekonomisk administration minimeras behovet av en central administration i Samhällsbyggnadsbolaget som därigenom kan fokusera på bostadsutveckling.

# Proformaredovisning

## Syfte med proformaredovisningen

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("Samhällsbyggnadsbolaget") (f.d. Effnetplattformen AB)<sup>1)</sup> presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Samhällsbyggnadsbolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Samhällsbyggnadsbolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

## Bakgrund för proformaredovisningen

Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden AB (f.d. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB) och deras dotterbolag har under 2016 och 2017 genomfört 74 förvärv och fem avyttringar ("transaktioner"). Endast en del av dessa transaktioner är av den omfattningen att skyldigheten att upprätta proformaredovisning aktualiseras. Mot bakgrund av att förvärven tillsammans innebär en betydande bruttoförändring har Samhällsbyggnadsbolaget emellertid valt att på frivillig basis upprätta proformaredovisning innehållande samtliga transaktioner förutom de transaktioner som beskrivs i fotnot 3.

Genomförda transaktioner presenteras i nedanstående tabell.

Förvärv <sup>2)</sup>	Gruppering <sup>3)</sup>	Köpare	Förvärvsdatum
SBB i Norden AB*	SBB i Norden AB	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-01-16
IB Gångsta AB	Gångsta**	Gimmel	2016-02-01
Skara Häggen 5	Skara Häggen**	Höggkullen	2016-02-23
Sörmlandsporten Ek 9 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Sörmlandsporten Liljan 3 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Sörmlandsporten Sippan 3 AB	Oxelösund 1**	Sörmlandsporten	2016-03-01
Fjöllebro Fastigheter AB	Fjöllebro	Höggkullen	2016-03-23
Fagerhultfastigheter AB	Örkelljunga	SBB i Norden	2016-04-01
Kvarnfastighetsbolaget AB	Uppsala	SBB i Norden	2016-04-12
Sörmlandsporten Grytan 6 AB	Nykvarn 1	Sörmlandsporten	2016-04-21
Samskara Gräshoppan AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
SamFalköping Bokbindaren 6 AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
Samtidaholm Stensiken 1 AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
SamSkaraborg Fastigheter AB	Skaraborg	SBB i Norden	2016-05-04
Cabosund AB	Kalmar/Nybro	Kuststaden	2016-05-16
Aptare Nybro AB	Kalmar/Nybro	Kuststaden	2016-05-16
Samhäll Skövde Skultorp AB	Skövde	SBB i Norden	2016-06-02
IB Bostad Nykvarn AB	Nykvarn 2	SBB i Norden	2016-06-17
Kyrkan, Mekanikern, Löttinge	Löttinge**	Höggkullen	2016-06-20
Samhäll Majorna 2 AB	Majorna**	SBB i Norden	2016-06-30
Gjutpressen Fastigheter AB	Järfälla**	SBB i Norden	2016-07-01
Höggkullen LSS Gotland AB	Gotland	Höggkullen	2016-07-01
IB Härsta 2 AB	Härsta**	Gimmel	2016-07-02
Oxelösund Kastanjen 11 AB	Oxelösund 4	SBB i Norden	2016-07-04
Estländaren Fastighet AB	Sollentuna	SBB i Norden	2016-07-07
Elitloppet Fastighet AB	Linköping	SBB i Norden	2016-07-07
Baccfast AB	Falkenberg	SBB i Norden	2016-07-15
TTF Invest AB	Nyköping	Sörmlandsporten	2016-07-29
IB Bostad Oskarshamn AB	Oskarshamn	SBB i Norden	2016-09-01
Letten Fastigheter KB	Karlstad	SBB i Norden	2016-09-09
Lingonet i Västervik Fastighets AB	Västervik	Höggkullen	2016-09-09
Korsaröds Fastighets AB	Västervik	Höggkullen	2016-09-09
Skälby 77:16	Skälby**	Höggkullen	2016-09-09

1) Se sidan 2 för definition av Effnetplattformen.

2) Förvärv som efterföljs av en asterisk (\*) avser koncern/del av koncern.

3) Transaktioner som genomförts med samma säljare och i samma transaktionsprocess är grupperade och dessa benämns på basis av geografiskt läge av förvärven alternativt med vedertaget namn på förvärvad portfölj. En summering av transaktioner med samma gruppering presenteras i gemensam kolumn med samma namn i proformaredovisningen. För transaktioner som efterföljs av två asterisker (\*\*) har transaktionens effekt på resultatet inte proformeras för tiden 1 januari 2016 till transaktionsdatum på grund av avsaknad av tillförlitlig historisk finansiell information. Se stycke Antaganden för proformaredovisning för ytterligare information.

Förvärv <sup>2)</sup>	Gruppering <sup>3)</sup>	Köpare	Förvärvsdatum
Kullen i Ulricehamn AB	Ulricehamn**	SBB i Norden	2016-10-03
Kopparleden AB	Kopparleden	SBB i Norden	2016-10-05
Slaggarpen AB	Kopparleden	SBB i Norden	2016-10-05
Borlänge Bordet ETT AB	Borlänge Bordet	SBB i Norden	2016-10-05
Järven 4 Fastigheter AB	Norrköping	SBB i Norden	2016-10-05
Dalklockan 3 Fastigheter KB	Hedemora	SBB i Norden	2016-10-13
Förvaltnings AB Nöttnäpparen	Nöttnäpparen	SBB i Norden	2016-10-28
Nydalen Kontorsbygg AS*	Gullhaug	SBB i Norden	2016-11-01
Gullhaug Torg 4 AS*	Gullhaug	SBB i Norden	2016-11-01
Gullhaug Torg 4 Eiendom AS*	Gullhaug	SBB i Norden	2016-11-01
Panirab AB	Skara	SBB i Norden	2016-11-08
Vissland Fastigheter AB	Motala	SBB i Norden	2016-11-10
Motalakronan Fastigheter AB	Motala	SBB i Norden	2016-11-10
Vadstena Turism AB	Motala	SBB i Norden	2016-11-10
Dalklockan 3 Fastigheter KB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-10-13
Stenvalvet Lima Norrbäcken KB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Solliden Fastigheter KB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Särnaby KB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Samhäll Skåne AB	Vårdportfölj	SBB i Norden	2016-11-21
Gimmel*	Gimmel	SBB i Norden	2016-11-21
Samhäll Säter AB	Säter	SBB i Norden	2016-12-15
Höggkullen Sätra AB	Stockholm 1	Höggkullen	2016-12-15
Höggkullen Akvarell AB	Stockholm 2**	Höggkullen	2016-12-15
Höggkullen Singoalla AB	Stockholm 2**	Höggkullen	2016-12-15
Fastighetsbolaget Annin AB	Höganäs	SBB i Norden	2016-12-16
Centrumdynamik AB	Haninge	SBB i Norden	2016-12-22
Lästen 10 AB	Flen	SBB i Norden	2016-12-23
Orresta 2:38 AB	Flen	SBB i Norden	2016-12-23
Tedäts 16 AB	Flen	SBB i Norden	2016-12-23
Borlänge Spännaren	Borlänge 1**	SBB i Norden	2016-12-23
TOMAG Fastighetsförv i Kiruna AB	Boden**	SBB i Norden	2016-12-23
Samhäll Kobbegården AB	Göteborg 1**	SBB i Norden	2016-12-31
Framtidens Boende AB	Göteborg 2	SBB i Norden	2016-12-31
Skrattmåsen Invest AB	Malmö 1**	SBB i Norden	2016-12-31
S-Kon Fastigheter AB	Malmö 2**	SBB i Norden	2016-12-31
Pepparholmen Fastighet o Konsult AB	Malmö 3**	SBB i Norden	2016-12-31
Fastighets AB Torsdalen	Eskilstuna**	SBB i Norden	2017-01-13
IB Litografen 7 AB	Eskilstuna**	SBB i Norden	2017-01-13
Höggkullen Oldco Fastighets AB	Laholm	Höggkullen	2017-01-13
AB Höggkullen (publ)*	Höggkullen	SBB i Norden	2017-01-16
Kuststaden Holding AB*	Kuststaden	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-01-16
Skräddaren 2, Tyra 13 & 14, Sigge 5	Borlänge 2**	SBB i Norden	2017-02-08
Tunabyggen Grundplåten 1 AB	Borlänge 2**	SBB i Norden	2017-02-08
Sörmlandsporten AB*	Sörmlandsporten	Samhällsbyggnadsbolaget	2017-02-17

Avyttringar	Gruppering	Säljare	Avyttringsdatum
Del av fastighet (bygggrätter)	Del av Falkenberg **	Baccfast AB	2016-07-15 samt 2016-10-28
3 fastigheter	Del av Skaraborg **	SamSkara Gräshoppan AB	2016-11-08
Samhäll Majorna 2 AB	Majorna	SBB i Norden	2016-12-15
2 fastigheter	Del av Nöttnäpparen**	Förvaltnings AB Nöttnäpparen	2016-12-22
1 fastighet	Del av Nöttnäpparen**	Förvaltnings AB Nöttnäpparen	2016-12-31

1) Se sidan 2 för definition av Effnetplattformen.

2) Förvärv som efterföljs av en asterisk (\*) avser koncern/del av koncern.

3) Transaktioner som genomförts med samma säljare och i samma transaktionsprocess är grupperade och dessa benämns på basis av geografiskt läge av förvärvaren alternativt med vedertaget namn på förvärvad portfölj. En summering av transaktioner med samma gruppering presenteras i gemensam kolumn med samma namn i proformaredovisningen. För transaktioner som efterföljs av två asterisker (\*\*) har transaktionens effekt på resultatet inte proformeras för tiden 1 januari 2016 till transaktionsdatum på grund av avsaknad av tillförlitlig historisk finansiell information. Se stycke Antaganden för proformaredovisning för ytterligare information.

## Presentation av proformaredovisningen

Proformaredovisningen presenteras enligt följande struktur:

### Proformaresultaträkning

- Samhällsbyggnadsbolaget – här presenteras historisk information för Samhällsbyggnadsbolaget och SBB i Norden samt utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget.
- Tillträdde förvärv och avyttringar – här presenteras historisk information för samtliga tillträdde förvärv och verkställda avyttringar under 2016 och 2017 samt proformajusteringar för dessa.
- Proformaresultaträkning – här presenteras den slutliga proformaresultaträkningen inklusive samtliga sektioner som anges ovan.

### Proformabalansräkning

- Samhällsbyggnadsbolaget – här presenteras historisk information för Samhällsbyggnadsbolaget och SBB i Norden samt utdelning av tidigare verksamhet i Samhällsbyggnadsbolaget.
- Tillträdde, ej konsoliderade förvärv, och avyttringar – här presenteras historisk information för samtliga tillträdde, ej konsoliderade förvärv under 2016 och 2017 och verkställda avyttringar under 2017 samt proformajusteringar för dessa.
- Proformabalansräkning – här presenteras den slutliga proformabalansräkningen inklusive samtliga sektioner som anges ovan.

### Sammandrag av proformaredovisningen

På grund av det stora antalet transaktioner som inkluderas i proformaredovisningen presenteras först en proformaredovisning i sammandrag där respektive sektion som anges ovan summeras till en kolumn. Detta för att ge läsaren en tydlig och översiktlig bild av proformaredovisningen. All information i sammandrag kan härledas från den fullskaliga proformaredovisningen.

## Grunder för proformaredovisningen

Eftersom proformaredovisningen presenteras i MSEK har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, varför tabeller och summeringar inte alltid summerar.

### Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Samhällsbyggnadsbolagets och SBB i Nordens redovisningsprinciper, International Financial Reporting Standards ("IFRS"), vilka beskrivs i respektive årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Samtliga förvärv tillämpar även de IFRS (koncerner) alternativt RFR 2 (enskilda bolag), förutom Sörmlandsporten, Fjölebro, Gotland, Västervik, Stockholm 1, Laholm, Göteborg 2, Nyköping, Kalmar/Nybro och Nykvarn 1 som tillämpar BFNAR 2008:1 ("K2").

### Underlag

För Samhällsbyggnadsbolaget, SBB i Norden, Sörmlandsporten, Högekullen och Kuststaden är det bolagens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2016 som ligger

till grund för både proformaresultat- och balansräkning. För övriga transaktioner är det oreviderade interna rapporter för perioden 1 januari 2016 till förvärvsdatum eller till 31 december 2016, alternativt för perioden från förvärvsdatum till avyttringsdatum, som ligger till grund för proformaresultaträkningen och oreviderade interna rapporter per 31 december 2016 som ligger till grund för proformabalansräkningen.

### Utlandsverksamhet

Det norska förvärvet Gullhaug har norska kronor (NOK) som rapporteringsvaluta. De interna rapporterna för dessa förvärv har därför omräknats till SEK enligt genomsnittskursen för perioden 1 januari till förvärvsdatum (1,007479 SEK/NOK) vid upprättandet av proformaresultaträkningen.

## Antaganden för proformaredovisning

### Tidpunkt för upprättande

1. Proformaresultaträkningen för perioden 1 januari–31 december 2016 har upprättats som om Samhällsbyggnadsbolaget genomfört samtliga transaktioner per den 1 januari 2016, och
2. Proformabalansräkningen per den 31 december 2016 har upprättats som om Samhällsbyggnadsbolaget genomfört samtliga transaktioner per den 31 december 2016.

### Historik finansiell information

23 stycken förvärv och fyra avyttringar har skett genom att nettotillgångarna som är föremål för respektive förvärv eller avyttring har paketerats i nybildade bolag alternativt genom att endast fastighet (och inte bolag) köpts eller sålts. I dessa fall utgör således de nettotillgångar som förvärvas eller avyttras endast en del av verksamheten i det säljande bolaget eller en del av ett dotterbolag i Koncernen. Detta medför svårigheter att med säkerhet kunna härleda historisk finansiell information för dessa transaktioner varför dessa ej inkluderas i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 till transaktionsdatum.

### Preliminära och slutliga förvärvsanalyser

Effekterna av tillträdde, ej konsoliderade förvärv är beräknade med utgångspunkt i preliminära förvärvsanalyser. Skillnader mellan de preliminära förvärvsanalyserna och slutliga tillträdesbokslut antas ej vara väsentliga.

Effekterna av övriga transaktioner är beräknade med utgångspunkt i slutliga tillträdesbokslut.

### Fastighetsvärdering

Värdet på fastigheterna den 1 januari 2016 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2016 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen. Dock har värdeförändringen för SBB i Norden inte justerats då Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden utgör ett så kallat omvänt förvärv.

## Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Justeringarna beskrivs mer i detalj i noterna till proformaredovisningen. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

### *Skilnader i redovisningsprinciper*

Samtliga förvärvade bolag har historiskt tillämpat IFRS (förvärvade koncerner) alternativt RFR 2 (enskilda bolag) förutom Sörmlandsporten, Fjöllebro, Gotland, Västervik, Stockholm 1, Laholm, Göteborg 2, Nyköping, Kalmar/Nybro och Nykvarn 1 som tillämpat K2. Samhällsbyggnadsbolaget har bedömt att det inte finns några skillnader i tillämpning av IFRS mellan Samhällsbyggnadsbolaget och de förvärvade koncernerna förutom att viss omklassificering av administrationskostnader, där Högekullens och Samhällsbyggnadsbolagets principer skiljer sig åt avseende vad som avser Förvaltningsadministration och Centraladministration. Samhällsbyggnadsbolaget har bedömt att den enda skillnaden som föreligger mellan Samhällsbyggnadsbolagets tillämpning av IFRS och de förvärvade enskilda bolagens tillämpning av RFR 2 samt Sörmlandsportens, Fjöllebro, Gotland, Västervik, Stockholm 1, Laholm, Göteborg 2, Nyköping, Kalmar/Nybro och Nykvarn 1 tillämpning av K2 är att fastigheter inte redovisas till marknadsvärde enligt RFR 2 och K2 utan istället redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för av- och nedskrivningar på fastigheternas bokförda värde.

### *Anpassning av uppställningsform*

Då bolagen har olika principer för att klassificera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, förvärvens resultat- och balansräkningar upprättats för att överensstämma med Samhällsbyggnadsbolagets framtida uppställningsform.

### *Förändrad finansiering*

Som ett resultat av de transaktioner som inkluderas i proformaredovisningen har de förvärvade bolagens och Samhällsbyggnadsbolagets finansiering ändrats. Finansiering av förvärven har skett delvis genom kassa, genom upptagande av obligationslån samt delvis genom upplåning från kreditinstitut. Justeringar för förändrad finansiering görs separat för respektive transaktion förutom för delar av ett obligationslån och viss upplåning från kreditinstitut som inte går att hänföra till ett specifikt förvärv. För denna finansiering görs en samlad justering för ökade räntekostnader i SBB i Norden. Detta då delar av obligationslånet och viss upplåning från kreditinstitut tagits i syfte att användas som en del av finansieringen i ett flertal av förvärven.

Justering av räntekostnaderna har gjorts baserat på skillnaden mellan avtalsvillkor för ursprunglig finansiering och ny finansiering. För lån som löper med rörlig ränta antas räntan vara den samma under perioden som proformeras som per transaktionsdag. Justeringen av räntekostnader bedöms vara bestående.

De förvärv som delvis har finansierats med likvida medel påverkar de finansiella intäkterna negativt genom uteblivna ränteintäkter. Påverkan anses ej vara väsentlig och har ej justerats för i proformaredovisningen.

### *Fastighetsvärdering*

Värdet på fastigheterna den 1 januari 2016 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2016 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen. För för-

värvade koncerner som tillämpar IFRS justeras därför redovisad värdeförändring i proformaredovisningen. Dock har värdeförändringen för SBB i Norden AB (publ) inte justerats då Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden AB (publ) utgör ett så kallat omvänt förvärv.

### *Skatteeffekt på justeringar*

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen oaktat om det bolag som justeringen hänför sig till är i skatteposition. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt när transaktionen genomförs.

### *Eliminering av tidigare verksamhet och utdelningen av Effnetplattformen*

I proformaredovisningen har justering skett avseende eliminering av tidigare verksamhet vilken har delats ut till aktieägarna.

### *Rörelse- vs tillgångsförvärv*

Alla förvärv som inkluderas i proformaredovisningen har klassificerats som tillgångsförvärv.

## Sammandrag av proformaredovisningen

Proformaresultaträkning i sammandrag 1 januari - 31 december 2016

MSEK	Samhällsbyggnads- bolaget	Tillträdde förvärv och avyttringar	Proforma resultaträkning
Hysesintäkter	187	623	810 <sup>1)</sup>
Driftskostnader	(51)	(161)	(212)
Underhåll	(18)	(65)	(83)
Förvaltningsadministration	(24)	(55)	(79)
Fastighetsskatt	(3)	(10)	(13)
<b>Driftnetto</b>	<b>91</b>	<b>333</b>	<b>424<sup>1)</sup></b>
Centraladministration	(19)	(36)	(56)
Av- och nedskrivningar	–	(0)	(0)
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>72</b>	<b>297</b>	<b>368</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	(98)	(130)	(228)
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>(21)</b>	<b>167</b>	<b>146</b>
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	1 219	(4)	1 214
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 197</b>	<b>163</b>	<b>1 360</b>
Skatt	(211)	(37)	(248)
<b>Årets resultat</b>	<b>986</b>	<b>126</b>	<b>1 112</b>

1) Hysesintäkter och driftnetto skiljer sig med 149 MSEK respektive 197 MSEK mellan proformaresultaträkningen och övrig information avseende Hysesintäkter och Driftnetto för nuvarande fastighetsbestånd som anges i bolagsinformationen. Skillnaden beror främst på de 23 förvärv och fyra avyttringar som skett genom att nettotillgångarna som är föremål för respektive förvärv eller avyttring har paketerats i nybildade bolag alternativt genom att endast fastighet (och inte bolag) köpts eller sålts. I dessa fall utgör således de nettotillgångar som förvärvas eller avyttras endast en del av verksamheten i det säljande bolaget eller en del av ett dotterbolag i Koncernen. Detta medför svårigheter att med säkerhet kunna härleda historisk finansiell information för dessa transaktioner varför dessa ej inkluderas i proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 till transaktionsdatum. Dessutom har nya hyreskontrakt tecknats för 2017 för flera fastigheter. Vissa av dessa avser nya uthyrningsbara ytor, vissa var vakanta och vissa ytor har omförhandlats till rådande hyresnivå för 2017. Även nya driftsavtal har tecknats. Fastigheterna har också belastats med engångskostnader i form av högre administrationskostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som uppstått i samband med intag av förvärvet. Slutligen har det för flera av de förvärvade fastigheterna genomförts reparationer och underhåll av engångskaraktär.

Proformabalansräkning i sammandrag 31 december 2016

MSEK	Samhälls- byggnadsbolaget	Tillträdda, ej konsoliderade förvärv och avyttringar	Proforma balansräkning
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 572	4 163	11 736 <sup>1)</sup>
Inventarier, verktyg och installationer	6	4	11
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 579</b>	<b>4 168</b>	<b>11 746</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag/joint venture	83	–	83
Uppskjutna skattefordringar	20	–	20
Andra långsiktiga fordringar	15	(15)	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>118</b>	<b>(15)</b>	<b>103</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 697</b>	<b>4 153</b>	<b>11 850</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	5	15
Övriga fordringar	125	27	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	2	36
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>168</b>	<b>34</b>	<b>202</b>
Kassa och bank	483	(381)	102
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>650</b>	<b>(347)</b>	<b>304</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 347</b>	<b>3 806</b>	<b>12 153</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	53	9	62
Övrigt tillskjutet kapital	1 500	783	2 283
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	999	138	1 137
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>2 551</b>	<b>930</b>	<b>3 482</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	–	315	315
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 551</b>	<b>1 245</b>	<b>3 797</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3 180	2 246	5 426
Obligationslån	1 242	–	1 242
Långfristiga skulder till ägare	34	–	34
Uppskjutna skatteskulder	226	40	266
Övriga långfristiga skulder	59	–	59
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 740</b>	<b>2 285</b>	<b>7 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	487	12	499
Leverantörsskulder	62	19	80
Aktuella skatteskulder	23	6	29
Övriga skulder	368	162	530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116	78	194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 056</b>	<b>276</b>	<b>1 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 347</b>	<b>3 806</b>	<b>12 153</b>

1) Värdet på Förvaltningsfastigheter skiljer sig med 110 MSEK mellan proformabalansräkningen och värderingsintyg och övrig information avseende Fastighetsbeståndet som anges i bolagsinformationen. Skillnaden beror huvudsakligen på; i) Förvaltningsfastigheter i Högkullen anges i proformabalansräkningen till samma värde som i Högkullens reviderade årsredovisning för 2016. Detta värde är baserat på värdering gjord per balansdagen. Värderingsintyget från Jones Lang LaSalle Holding AB samt övrig information avseende Fastighetsvärde som inkluderas i denna bolagsinformation är baserat på värdering genomförd per 15 februari 2017. Värderingsintyget inkluderar även Laholm vilken presenteras separat från Högkullen i proformabalansräkningen; ii) Förvaltningsfastigheter redovisas i proformabalansräkningen till verkligt värde efter avdrag för vid förvärvet erhållen rabatt för uppskjuten skatt.





## Proformaresultaträkning 1 januari - 31 december 2016

### Samhällsbyggnadsbolaget

	Samhällsbyggnadsbolaget (f.d. Effnetplattform AB)	Not	SBB i Norden (f.d. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB)	Proformajuster	Not	Utdelning av Effnetplattformen
	160101-161231		160302-161231	Ej reviderat		160101-161231
	Reviderat		Reviderat			Ej reviderat
	IFRS		IFRS			IFRS
MSEK						
Hysesintäkter	-		187	-		-
Nettoomsättning	10		-	-		(10)
Driftskostnader	-		(51)	-		-
Underhåll	-		(18)	-		-
Förvaltningsadministration	-		(24)	-		-
Fastighetsskatt	-		(3)	-		-
<b>Driftnetto</b>	<b>10</b>		<b>91</b>	-		<b>(10)</b>
Centraladministration	-		(19)	-		-
Externa kostnader	(3)		-	-		3
Personalkostnader	(4)		-	-		4
Av- och nedskrivningar	-		-	-		-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>3</b>		<b>72</b>	-		<b>(3)</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0		5	-		(0)
Räntekostnader och liknande resultatposter	-		(71)	(27)	C1	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>3</b>		<b>6</b>	<b>(27)</b>		<b>(3)</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-		1 219	-		-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3</b>		<b>1 225</b>	<b>(27)</b>		<b>(3)</b>
Skatt	(1)		(217)	6	E1	1
<b>Årets resultat</b>	<b>3</b>		<b>1 007</b>	<b>(21)</b>		<b>(3)</b>

### Tillträdde förvärv

	Fjällbro	Proformajuster	Not	Örskelunga	Proformajuster	Not	Uppsala	Proformajuster	Not	Nykvarn 1	Proformajuster	Not	Skaraborg
	160101-160323			160101-160401			160101-160412			160101-160421			160101-160504
	Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat	Ej reviderat		Ej reviderat
	K2			RFR 2			RFR 2			K2			RFR 2
1	-			1	-		1	-		2	-		16
-	-			-	-		-	-		-	-		-
(0)	-			-	-		(0)	-		(0)	-		(6)
-	-			(0)	-		(0)	-		0	-		(4)
-	-			(0)	-		(0)	-		(0)	-		(4)
-	-			-	-		(0)	-		(0)	-		(0)
<b>0</b>	-			<b>1</b>	-		<b>1</b>	-		<b>2</b>	-		<b>2</b>
-	-			-	-		-	-		-	-		(0)
-	-			-	-		-	-		-	-		-
-	-			-	-		-	-		-	-		-
(0)	0	A1		(0)	0	A1	(0)	0	A1	0	(0)	A1	(1)
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>1</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>0</b>		<b>2</b>	<b>(0)</b>		<b>1</b>
-	-			-	-		-	-		-	-		-
(0)	0	C2		(0)	(0)	C3	(0)	(0)	C4	(0)	0	C5	(4)
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>(0)</b>		<b>2</b>	<b>(0)</b>		<b>(3)</b>
-	-			-	-		-	-		-	-		-
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>(0)</b>		<b>2</b>	<b>(0)</b>		<b>(3)</b>
0	(0)	E1		(0)	(0)	E1	(0)	0	E1	(0)	0	E1	-
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>(0)</b>		<b>1</b>	<b>(0)</b>		<b>(3)</b>

Proformajusterings	Not	Kalmar/Nybro	Proformajusterings	Not	Skövde	Proformajusterings	Not	Nykvarn 2	Proformajusterings	Not	Gotland	Proformajusterings	Not	Övelösund 4	Proformajusterings	Not	Sollentuna	Proformajusterings	Not	Linköping	Proformajusterings	Not
Ej reviderat		160101-160516 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		160101-160602 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		160101-160617 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		160101-160701 Ej reviderat K2	Ej reviderat		160101-160704 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		160101-160707 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		160101-160707 Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat	
-		6	-		1	-		4	-		1	-		1	-		3	-		3	-	
-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
-		(2)	-		(1)	-		(1)	-		(0)	-		(1)	-		(0)	-		(0)	-	
-		(1)	-		-	-		(0)	-		(0)	-		(1)	-		(0)	-		-	-	
-		(1)	-		(0)	-		(0)	-		(0)	-		-	-		(0)	-		(0)	-	
-		(0)	-		-	-		(0)	-		-	-		-	-		0	-		-	-	
-		2	-		0	-		2	-		1	-		(1)	-		3	-		2	-	
-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
1	A1	(0)	0	A1	(0)	0	A1	(1)	1	A1	(0)	0	A1	(0)	0	A1	(1)	1	A1	(0)	0	A1
1		2	0		0	0		1	1		1	0		(1)	0		2	1		2	0	
-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
3	C6	(1)	0	C7	(0)	0	C8	(1)	0	C9	(0)	(0)	C10	(0)	(0)	C11	(1)	(0)	C12	(1)	0	C13
4		1	1		-	0		0	1		1	-		(1)	-		1	1		2	1	
-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
4		1	1		-	0		0	1		1	-		(1)	-		1	1		2	1	
(1)	E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	1	(0)	E1	(0)	-		0	-		-	(0)	E1	-	(0)	E1
3		1	1		-	0		1	1		1	-		(1)	-		1	1		2	0	

forts. Tillträdda förvärv

	Falkenberg 160101- 160715 Ej reviderat RFR 2	Proformajusterings Ej reviderat	Not	Myköping 160101- 160729 Ej reviderat K2	Proformajusterings Ej reviderat	Not	Oskarshamn 160101- 160901 Ej reviderat RFR 2	Proformajusterings Ej reviderat	Not	Karlstad 160101- 160909 Ej reviderat RFR 2	Proformajusterings Ej reviderat	Not	Västervik 160101- 160909 Ej reviderat K2	Proformajusterings Ej reviderat	Not	Kopparleden 160101- 161005 Ej reviderat RFR 2	Proformajusterings Ej reviderat	Not	Borlänge bordet 160101- 161005 Ej reviderat RFR 2	Proformajusterings Ej reviderat
MSEK																				
Hyresintäkter	14	-		-	-		6	-		13	-		-	-		50	-		6	-
Nettoomsättning	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Driftskostnader	(3)	-		-	-		(3)	-		(3)	-		(0)	-		(13)	-		(1)	-
Underhåll	(1)	-		-	-		(2)	-		(1)	-		-	-		(5)	-		(1)	-
Förvaltningsadministration	(2)	-		-	-		(0)	-		-	-		(0)	-		(11)	-		(1)	-
Fastighetsskatt	(0)	-		-	-		(0)	-		(0)	-		-	-		(1)	-		-	-
<b>Driftnetto</b>	<b>8</b>	-		-	-		<b>1</b>	-		<b>10</b>	-		<b>(0)</b>	-		<b>21</b>	-		<b>4</b>	-
Centraladministration	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Externa kostnader	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Personalkostnader	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Av- och nedskrivningar	(3)	3	A1	-	-		(0)	0	A1	(2)	2	A1	-	-		(5)	5	A1	(0)	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>5</b>	<b>3</b>		-	-		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>8</b>	<b>2</b>		<b>(0)</b>	-		<b>16</b>	<b>5</b>		<b>3</b>	<b>0</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	(1)	(1)	C14	(0)	(0)	C15	(1)	(0)	C16	-	(3)	C17	(0)	(0)	C18	(5)	(10)	C19	(1)	(1)
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>		<b>(0)</b>	<b>0</b>		<b>8</b>	<b>(1)</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>		<b>11</b>	<b>(6)</b>		<b>3</b>	<b>(0)</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		(2)	-		-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>		<b>(0)</b>	<b>0</b>		<b>8</b>	<b>(1)</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>		<b>9</b>	<b>(6)</b>		<b>3</b>	<b>(0)</b>
Skatt	-	(1)	E1	-	0	E1	-	(0)	E1	-	0	E1	-	0	E1	(2)	1	E1	-	0
<b>Årets resultat</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>		<b>(0)</b>	<b>0</b>		<b>8</b>	<b>(1)</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>		<b>8</b>	<b>(4)</b>		<b>3</b>	<b>(0)</b>

Not	Notköping	Profformjustering	Not	Nöttnäpparen	Profformjustering	Not	Gullhaug	Profformjustering	Not	Skara	Profformjustering	Not	Motala	Profformjustering	Not	Väraportföj	Profformjustering	Not	Gimmel	Profformjustering	Not
	160101-161005	Ej reviderat RFR 2		160101-161028	Ej reviderat RFR 2		160101-161101	Ej reviderat IFRS		160101-161108	Ej reviderat RFR 2		160101-161110	Ej reviderat RFR 2		160101-161121	Ej reviderat RFR 2		160101-161121	Ej reviderat IFRS	
	6	-		14	-		68	-		0	-		30	-		18	-		51	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
	-	-		(3)	-		(0)	-		-	-		(13)	-		(7)	-		(19)	-	
	-	-		(4)	-		(4)	-		(0)	-		(4)	-		(1)	-		(5)	-	
	(1)	-		(1)	-		(1)	-		-	-		(6)	-		(1)	-		(5)	-	
	(0)	-		(1)	-		-	-		-	-		(1)	-		(0)	-		(1)	-	
	5	-		5	-		63	-		-	-		7	-		9	-		22	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
A1	(1)	1	A1	(3)	3	A1	-	-		-	-		(3)	3	A1	(1)	1	A1	-	-	
	5	1		2	3		63	-		-	-		4	3		8	1		22	-	
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-	
C20	(1)	0	C21	(1)	(1)	C22	(16)	(8)	C23	-	(0)	C24	(6)	2	C25	(2)	1	C26	(12)	5	C27
	3	1		2	2		47	(8)		-	(0)		(3)	4		6	2		10	5	
	-	-		(3)	-		-	-		-	-		-	-		-	-		46	(46)	D1
	3	1		(1)	2		47	(8)		-	(0)		(3)	4		6	2		56	(41)	
E1	-	(0)	E1	-	(0)	E1	(3)	2	E2	0	0	E1	(0)	(1)	E1	-	(0)	E1	(11)	9	E1
	3	1		(1)	1		43	(6)		-	(0)		(3)	3		6	1		44	(32)	

forts. Tillträdda förvärv

	Säter 160101- 161215 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster Ej reviderat	Not	Stockholm 1 160101- 161215 Ej reviderat K2	Proformajuster Ej reviderat	Not	Högåns 160101- 161216 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster Ej reviderat	Not	Haninge 160101- 161222 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster Ej reviderat	Not	Flen 160101- 161223 Ej reviderat RFR 2	Proformajuster Ej reviderat	Not	Göteborg 2 160101- 161231 Ej reviderat K2	Proformajuster Ej reviderat	Not	Laholm 160101- 161231 Ej reviderat K2	Proformajuster Ej reviderat
MSEK																				
Hyresintäkter	32	-		4	-		1	-		14	-		29	-		1	-		B4	-
Nettoomsättning	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Driftskostnader	(17)	-		(1)	-		(0)	-		(4)	-		(10)	-		(2)	-		B4	-
Underhåll	(1)	-		(0)	-		-	-		(4)	-		(3)	-		-	-		-	-
Förvaltningsadministration	(1)	-		(0)	-		-	-		(2)	-		(2)	-		(0)	-		B4	-
Fastighetsskatt	(0)	-		-	-		-	-		(1)	-		(0)	-		-	-		-	-
<b>Driftnetto</b>	<b>14</b>	-		<b>2</b>	-		<b>1</b>	-		<b>4</b>	-		<b>14</b>	-		<b>(1)</b>	-		-	-
Centraladministration	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Externa kostnader	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Personalkostnader	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
Av- och nedskrivningar	(6)	6	A1	(0)	0	A1	-	-		(2)	2	A1	(3)	3	A1	(0)	0	A1	-	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>8</b>	<b>6</b>		<b>2</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	-		<b>2</b>	<b>2</b>		<b>11</b>	<b>3</b>		<b>(1)</b>	<b>0</b>		-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-		-	-		-	-		0	-		-	-		-	-		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	(5)	C28	(0)	0	C29	(0)	0	C30	(4)	2	C31	(3)	0	C32	(1)	-	C33	-	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8</b>	<b>2</b>		<b>2</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>0</b>		<b>(2)</b>	<b>4</b>		<b>8</b>	<b>3</b>		<b>(2)</b>	<b>0</b>		-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8</b>	<b>2</b>		<b>2</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>0</b>		<b>(2)</b>	<b>4</b>		<b>8</b>	<b>3</b>		<b>(2)</b>	<b>0</b>		-	-
Skatt	(2)	(0)	E1	(0)	(0)	E1	-	(0)	E1	1	(1)	E1	(2)	(1)	E1	-	(0)	E1	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>6</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>0</b>		<b>(2)</b>	<b>3</b>		<b>6</b>	<b>2</b>		<b>(2)</b>	<b>0</b>		-	-

## Avyttringar

Not	Högkullen	Profformajusterings	Not	Kuststaden	Profformajusterings	Not	Sörmlandsporten	Profformajusterings	Not
	160101-161231			160101-161231			160101-161231		
	Reviderat IFRS	Ej reviderat		Reviderat IFRS	Ej reviderat		Reviderat K2	Ej reviderat	
	91	-		110	-		30	-	B3
	-	-		-	-		-	-	
	(9)	-		(30)	-	B2	(11)	-	B3
	(6)	-		(14)	-		(4)	-	B3
	-	(5)	A2	(6)	-	B2	(5)	-	B3
	(0)	-		(3)	-		(1)	-	
	<b>76</b>	<b>(5)</b>		<b>58</b>	-		<b>8</b>	-	
	(32)	5	A2	(9)	-	B2	-	-	
	-	-		-	-		-	-	
	-	-		-	-		-	-	
	(0)	-		-	-		(33)	33	A1, B3
	<b>44</b>	-		<b>49</b>	-		<b>(25)</b>	<b>33</b>	
	-	-		0	-	-	-	-	
	(16)	-	C34	(14)	(14)	C35	(5)	(2)	C36
	<b>28</b>	-		<b>35</b>	<b>(14)</b>		<b>(30)</b>	<b>31</b>	
	349	(349)	D2	40	(40)	D3	-	-	
	<b>377</b>	<b>(349)</b>		<b>74</b>	<b>(54)</b>		<b>(30)</b>	<b>31</b>	
	(86)	77	E1	(19)	12	E1	(0)	(7)	E1
	<b>291</b>	<b>(272)</b>		<b>56</b>	<b>(42)</b>		<b>(30)</b>	<b>24</b>	

Majorna	Profformajusterings	Not	Profforma resultaträkning
160630-161215			
Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		Ej reviderat
(4)	-		810
-	-		-
(0)	-		(212)
(0)	-		(83)
(0)	-		(79)
-	-		(13)
<b>(4)</b>	-		<b>424</b>
-	-		(56)
-	-		-
-	-		-
(1)	1	A1	(0)
<b>(5)</b>	<b>1</b>		<b>368</b>
-	-		6
(3)	-		(228)
<b>(8)</b>	<b>1</b>		<b>146</b>
-	-		1 214
<b>(8)</b>	<b>1</b>		<b>1 360</b>
-	(0)	E1	(248)
<b>(8)</b>	<b>1</b>		<b>1 112</b>

## Proformabalansräkning 31 december 2016

### Samhällsbyggnadsbolaget

### Tilträdda,

	Samhällsbyggnadsbolaget (f.d. Effnetplattformen AB)	Not	SBB i Norden (f.d. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB)	Proforma justering	Not	Utdelning av Effnetplattformen	Not
MSEK	Reviderat IFRS		Reviderat IFRS	Ej reviderat		Ej reviderat IFRS	
<b>TILLGÅNGAR</b>							
<b>Anläggningstillgångar</b>							
Materiella anläggningstillgångar							
Förvaltningsfastigheter	–		7 572	–		–	
Inventarier, verktyg och installationer	–		6	–		–	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	–		<b>7 579</b>	–		–	
Finansiella anläggningstillgångar							
Andelar i intressebolag/joint ventures	–		83	–		–	
Finansiella placeringar	13		–	–		(13)	
Uppskjutna skattefordringar	–		20	–		–	
Andra långfristiga fordringar	–		15	–		–	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13</b>		<b>118</b>	–		<b>(13)</b>	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13</b>		<b>7 697</b>	–		<b>(13)</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>							
Kortfristiga fordringar							
Kundfordringar	1		10	–		(1)	
Övriga fordringar	3		122	–		–	F1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0		33	–		(0)	
Kortfristiga placeringar	10		–	–		(10)	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>14</b>		<b>165</b>	–		<b>(11)</b>	
Kassa och bank	13		506	(45)	C33	9	F1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>26</b>		<b>671</b>	<b>(45)</b>		<b>(2)</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40</b>		<b>8 368</b>	<b>(45)</b>		<b>(16)</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>							
<b>Eget kapital</b>							
Aktiekapital	1		1	52	G1	–	G2
Övrigt tillskjutet kapital	23		768	709	G1	–	G2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	13		998	–		(13)	G2
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>37</b>		<b>1 767</b>	<b>760</b>		<b>(13)</b>	
Innehav utan bestämmande inflytande	–		–	–		–	G2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37</b>		<b>1 767</b>	<b>760</b>		<b>(13)</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>							
Skulder till kreditinstitut	–		3 180	–		–	B1
Obligationslån	–		1 154	88	C33	–	
Långfristiga skulder till ägare	–		794	(760)	G1	–	
Uppskjutna skatteskulder	1		226	–		(1)	G2
Övriga långfristiga skulder	–		59	–		–	B1, C34, G2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1</b>		<b>5 413</b>	<b>(672)</b>		<b>(1)</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>							
Skulder till kreditinstitut	–		487	–		–	
Leverantörsskulder	0		62	–		(0)	
Aktuella skatteskulder	–		23	–		–	
Övriga skulder	0		501	(133)	C33	(0)	G2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1		116	–		(1)	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2</b>		<b>1 189</b>	<b>(133)</b>		<b>(2)</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40</b>		<b>8 368</b>	<b>(45)</b>		<b>(16)</b>	

Högkullen	Proforma justering	Not
Reviderat IFRS	Ej reviderat	
1 865	–	
0	–	
<b>1 865</b>	–	
–	–	
–	–	
–	–	
–	(15)	G2
–	–	
<b>1 865</b>	–	
1	–	
6	–	
1	–	
–	–	
<b>7</b>	<b>(15)</b>	
24	(65)	C34
<b>31</b>	<b>(80)</b>	
<b>1 896</b>	<b>(80)</b>	
1	(1)	G2
355	(105)	G2
354	(270)	G2
<b>710</b>	<b>(377)</b>	
–	315	G2
<b>710</b>	<b>(62)</b>	
935	–	B1
–	–	
–	–	
102	(79)	G2
80	(80)	B1, C34, G2
<b>1 117</b>	<b>(159)</b>	
2	–	
8	–	
1	–	
14	141	G2
45	–	
<b>70</b>	<b>141</b>	
<b>1 896</b>	<b>(80)</b>	



ej konsoliderade förvärv

	Kuststaden	Proformaajuster	Not	Sörmlandsporten	Proformaajuster	Not	Borlänge	Proformaajuster	Not	Eskilstuna	Proformaajuster	Not	Laholm	Proformaajuster	Not	Proforma balansräkning
	Reviderat IFRS	Ej reviderat		Reviderat K2	Ej reviderat		Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		Ej reviderat RFR 2	Ej reviderat		Ej reviderat K2	Ej reviderat		Ej reviderat
	1 239	-		354	131	A3, B3, G4	416	106	A4, G5	44	0		1	7	G7	11 736
	4	-		0	-		-	-		-	-		-	-		11
	<b>1 243</b>	-		<b>355</b>	<b>131</b>		<b>416</b>	<b>106</b>		<b>44</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>7</b>		<b>11 746</b>
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		83
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		20
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		<b>103</b>
	<b>1 243</b>	-		<b>355</b>	<b>131</b>		<b>416</b>	<b>106</b>		<b>44</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>7</b>		<b>11 850</b>
	1	-		4	-		-	-		-	-		-	-		15
	1	-		21	-		-	-		-	-		-	-		152
	1	-		1	-		-	-		-	-		-	-		36
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		-
	<b>2</b>	-		<b>25</b>	-		-	-		-	-		-	-		<b>202</b>
	43	(223)	C35	4	(30)	C36	(134)	-		2	-		0	(2)	G7	102
	<b>45</b>	<b>(223)</b>		<b>29</b>	<b>(30)</b>		<b>(134)</b>	-		<b>2</b>	-		<b>0</b>	<b>(2)</b>		<b>304</b>
	<b>1 288</b>	<b>(223)</b>		<b>383</b>	<b>101</b>		<b>283</b>	<b>106</b>		<b>46</b>	<b>0</b>		<b>2</b>	<b>5</b>		<b>12 153</b>
	27	(20)	G3	0	3	G4	0	(0)	G5	0	(0)	G6	0	(0)	G7	62
	-	375	G3	110	48	B3, G4	-	-		-	-		2	(2)	G7	2 283
	502	(502)	G3	16	36	A3, B3, G4	-	(2)	A4, G5	-	-		-	5	G7	1 137
	<b>529</b>	<b>(147)</b>		<b>125</b>	<b>86</b>		<b>0</b>	<b>(2)</b>		<b>0</b>	<b>(0)</b>		<b>2</b>	<b>4</b>		<b>3 482</b>
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		315
	<b>529</b>	<b>(147)</b>		<b>125</b>	<b>86</b>		<b>0</b>	<b>(2)</b>		<b>0</b>	<b>(0)</b>		<b>2</b>	<b>4</b>		<b>3 797</b>
	656	-		230	-		274	107	A4	44	-		-	-		5 426
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		1 242
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		34
	77	(77)	G3	-	15	A3, G4	-	-		-	-		-	2	G7	266
	-	-		-	-		-	-		-	-		-	-		59
	<b>732</b>	<b>(77)</b>		<b>230</b>	<b>15</b>		<b>274</b>	<b>107</b>		<b>44</b>	-		-	<b>2</b>		<b>7 026</b>
	5	-		5	-		-	-		-	-		-	-		499
	4	-		7	-		-	-		-	-		-	-		80
	2	-		2	-		-	-		-	-		-	-		29
	1	-		6	-		-	-		-	-		-	-		530
	16	-		7	-		9	-		2	-		-	-		194
	<b>27</b>	-		<b>27</b>	-		<b>9</b>	-		<b>2</b>	-		-	-		<b>1 331</b>
	<b>1 288</b>	<b>(224)</b>		<b>383</b>	<b>101</b>		<b>283</b>	<b>105</b>		<b>46</b>	<b>(0)</b>		<b>2</b>	<b>5</b>		<b>12 153</b>

## Noter

### A Skillnader i redovisningsprinciper

A1 Förvärv som tillämpar K2 och RFR 2 – Återläggning av avskrivning på bokfört värde på fastigheter som gjorts under året.

A2 Högekullen – 5 MSEK av Fastighetsadministration har omklassificerats till Centraladministration i enlighet med Samhällsbyggnadsbolagets redovisningsprinciper.

A3 Sörmlandsporten – Fastigheten har per 31 december 2016 värderats till 485 MSEK av externt värderingsinstitut. Justeringen om 131 MSEK består av identifierat övervärde i samband med förvärvsanalys för de förvärvade fastigheterna om 65,1 MSEK samt skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde per 31 december 2016 om 65,8 MSEK. 14,5 MSEK (22% av 65,8 MSEK) redovisas som Uppskjuten skatteskuld.

A4 Borlänge – Fastigheten har per 31 december 2016 värderats till 522,1 MSEK av externt värderingsinstitut. Justeringen om 105,7 MSEK består av identifierat övervärde i samband med förvärvsanalys för de förvärvade fastigheterna om 107,2 MSEK och skillnaden mellan verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde per 31 december 2016 om -1,5 MSEK.

### B Anpassning av uppställningsform

Då vissa av bolagen har olika principer för att klassificera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, förvärvens resultat- och balansräkningar upprättas för att överensstämma med Samhällsbyggnadsbolagets framtida uppställningsform. Nedan anges vilka poster från respektive bolags underliggande finansiella information som omklassificeras i proformaredovisningen.

B1 Högekullen – 80 MSEK av Långfristiga räntebärande skulder redovisas som Övriga långfristiga skulder och resterande 935 MSEK redovisas som Skulder till kreditinstitut.

B2 Kuststaden – El och värme och Övriga driftkostnader redovisas som Driftskostnader. Övriga fastighetskostnader redovisas som Förvaltningsadministration. Förvaltnings- och administrationskostnader redovisas som Centraladministration.

B3 Sörmlandsporten – Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter redovisas som Hyresintäkter. Fastighetskostnader och Övriga externa kostnader fördelas på Driftskostnader, Underhåll och Förvaltningsadministration. Avskrivning av materiella anläggningstillgångar och Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar redovisas som Av- och nedskrivningar. Byggnad och mark och Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar redovisas som Förvaltningsfastigheter. Fria reserver och Årets resultat fördelas på Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat och Övrigt tillskjutet kapital.

B4 Göteborg 2 – Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter redovisas som Hyresintäkter. Övriga externa kostnader redovisas som Driftskostnader. Personalkostnader redovisas som Förvaltningsadministration.

### C Förändrad finansiering

C1 Obligationslån och övriga förvärvsrelaterade lån – Obligationslån om 600 MSEK har tagits upp med avsikten att likvida medel ska finnas tillgängliga att användas som finansiering till ett flertal förvärv, varav 223,4 MSEK respektive 30 MSEK var dedikerade till kontantinsatsen för förvärv av Kuststaden respektive Sörmlandsporten. Obligationen löper med villkoren rörlig ränta (Stibor 3M (-0,618 per transaktionsdag) +6,25). Vid negativ Stibor löper obligationen med en ränta motsvarande marginalen. Koncernens räntekostnader har därför ökats med 36,7 MSEK. Justeringen är hänförlig till förvärven av Kuststaden (14,0 MSEK) Sörmlandsporten (1,9 MSEK) och SBB i Norden (20,8 MSEK).

Utöver obligationslånen har sju mindre lån om 123,3 MSEK tagits upp för att finansiera ett flertal förvärv. Fyra av lånen, med ett totalt belopp om 68 MSEK, löper med en rörlig ränta (Stibor 3M (-0,514 per utbetalningsdag) +7,30). Vid negativ Stibor löper lånen med en ränta motsvarande marginalen. Ett av lånen, med ett belopp om 22,3 MSEK, löper med en fast ränta om 7%. De övriga två lån, med ett belopp om 33 MSEK, löper med en fast ränta om 11,5%. Räntekostnaderna uppgår till 6,3 MSEK. Därmed är den totala justeringen för ökade räntekostnader i SBB i Norden 27,1 MSEK.

C2 Fjölebro – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 17,3 MSEK har skett i två delar om 11,8 MSEK respektive 5,4 MSEK och löper enligt låneavtalen med fast ränta om 2,28% respektive 2,44%. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK).

C3 Örkellunga – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 30 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 1M (-0,528 per transaktionsdag) +2,0). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C4 Uppsala – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 47,6 MSEK har skett i två delar om 26,3 MSEK respektive 21,3 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,431 per transaktionsdag) +2,39 respektive 1,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,2 MSEK.

C5 Nykvarn 1 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 55,9 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,435 per transaktionsdag) +1,65). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK).

C6 Skaraborg – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 260 MSEK har skett i fem delar om 110 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,45), 10 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,45), 51 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,39), 40 MSEK (Stibor 1M (-0,545 per transaktionsdag) +1,39) respektive 49 MSEK (Stibor 3M (-0,442 per transaktionsdag) +1,39). Vid negativ Stibor löper lånen med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 2,8 MSEK.

C7 Kalmar/Nybro – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 84,4 MSEK har skett i tre delar om 21,7 MSEK, 2,2 MSEK respektive 60,5 MSEK och löper enligt låneavtalen med fast ränta om 2,25%, 1,67% respektive 2,14%. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,4 MSEK.

C8 Skövde – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 17 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,484 per transaktionsdag) +1,35). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK).

C9 Nykvarn 2 – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning om 99,8 MSEK. Nyupplåning har skett i två delar om 80,4 MSEK respektive 19,4 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,461 per transaktionsdag) +1,24 respektive 1,96). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,4 MSEK.

C10 Gotland – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 19,5 MSEK har skett i två delar om 16,5 MSEK respektive 3 MSEK och löper enligt låneavtalen med fast ränta om 2,05% respektive 1,98%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C11 Oxelösund 4 – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 22,7 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,534 per transaktionsdag) +1,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C12 Sollentuna – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 62 MSEK har skett i två delar om 28,8 MSEK respektive 33,2 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,54 per transaktionsdag) +1,39 respektive 2,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK).

C13 Linköping – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 61 MSEK har skett i två delar om 22 MSEK respektive 39 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,54 per transaktionsdag) +1,39 respektive Stibor 1M (-0,54 per transaktionsdag) +1,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,2 MSEK.

C14 Falkenberg – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 170 MSEK har skett i två delar om 117,5 MSEK respektive 52,5 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,533 per transaktionsdag) +1,75 respektive 2,25). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,7 MSEK.

C15 Nyköping – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 1,4 MSEK löper enligt låne-

avtalet med fast ränta om 4%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK).

C16 Oskarshamn – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 60,5 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,546 per transaktionsdag) +1,40). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C17 Karlstad – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 205,5 MSEK löper enligt låneavtalet med en fast ränta om 1,91%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 2,7 MSEK.

C18 Västervik – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 5,7 MSEK löper enligt låneavtalet med fast ränta om 2,12%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C19 Kopparleden – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning men även övertagande av säljarens finansiering. Nyupplåningen och övertagandet av säljarens finansiering om 262 MSEK har skett i 58 delar samt ett lån om 185 MNOK. 43 av låneavtalen löper med fast ränta om 1,39%–5,57%, 13 av låneavtalen löper med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,523 per transaktionsdag) +marginal om 1,1–2,55) och två av låneavtalen löper med rörlig ränta (Stibor 1M (-0,631 per transaktionsdag) +marginal om 1,66 och 1,81). Lånet i NOK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Nibor 3M (1,15 per transaktionsdag) +marginal om 7,00). Vid negativ Stibor eller Nibor löper lånen med ränta motsvarande marginalen. Vid beräkning av räntekostnader för lånen i SEK har en vägd genomsnittskurs för alla 58 delar av finansieringen använts som ränta. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 10,3 MSEK.

C20 Borlänge Bordet – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 82,1 MSEK har skett i två delar om 72,1 MSEK respektive 10 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,546 per transaktionsdag) +1,85) respektive fast ränta om 5%. Vid negativ Stibor löper det rörliga lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,6 MSEK.

C21 Norrköping – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 71,5 MSEK har skett i två delar om 58,9 MSEK respektive 12,6 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,52 per transaktionsdag) +1,39 respektive 2,39). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,4 MSEK.

C22 Nötknäpparen – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 89,5 MSEK har skett i två delar om 67 MSEK respektive 22,5 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,533 per transaktionsdag) +2,25 respektive 2,65). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,2 MSEK.

C23 Gullhaug – Förväret har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen har skett i två delar om

620 MNOK respektive 200 MNOK och löper enligt låneavtalet med fast ränta om 3% respektive 4,5%. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 7,5 MSEK.

C24 Skara – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 6,4 MSEK har skett i två delar om 3,4 MSEK respektive 3 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,572 per transaktionsdag) +1,45 respektive 1,75). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C25 Motala – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåning om 242,3 MSEK har skett i fyra delar om 156,1 MSEK, 51,1 MSEK, 11 MSEK respektive 24,1 MSEK och löper enligt låneavtalen med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,555 per transaktionsdag) +2,25 och 2,65 för den sista lånedelen). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 1,5 MSEK.

C26 Vårdportfölj – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 15 MSEK löper enligt låneavtalen med fast ränta om 10,25%. Räntekostnaderna reduceras därmed med 0,7 MSEK.

C27 Gimmel – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning men även övertagande av säljarens finansiering. Nyupplåningen och övertagandet av säljarens finansiering om 671,3 MSEK har skett i 29 delar, varav 22 låneavtal löper med fast ränta om 2,1–2,7%, sju låneavtal löper med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,528 per transaktionsdag) + marginal om 0,44–2,75). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Vid beräkning av förväntad räntekostnader har en vägd genomsnittskurs för alla 29 delar av finansieringen använts som ränta. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 4,5 MSEK.

C28 Säter – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 82,6 MSEK har skett i två delar om 47,6 MSEK respektive 35 MSEK löper enligt låneavtalen med fast ränta om 6% respektive 5%. Räntekostnaderna ökas därmed med 4,5 MSEK.

C29 Stockholm 1 – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 6 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,614 per transaktionsdag) +1,30). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna marginellt (0,0 MSEK).

C30 Höganäs – Förvärvet har finansierats med likvida medel. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,1 MSEK.

C31 Haninge – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 100 MSEK har skett i två delar och om 62,8 MSEK respektive 37,2 MSEK och löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,621 per transaktionsdag) +1,90 respektive 2,40). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 1,9 MSEK.

C32 Flen – Förvärvet har delvis finansierats genom nyupplåning. Nyupplåningen om 133,3 MSEK löper enligt låneavtalet med rörlig ränta (Stibor 3M (-0,618 per transaktionsdag)

+1,85). Vid negativ Stibor löper lånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,3 MSEK.

C33 Göteborg 2 – I SBB i Nordens konsolideringen per 2016-12-31 togs en skuld till säljaren motsvarande köpeskillingen för fastigheten, dvs. 133 MSEK, upp som en Övrig kortfristig skuld. Skulden löstes på tillträdesdagen per 2017-01-16 genom att 45 MSEK betalades av med likvida medel och resterande del med medel från obligationslånet på 600 MSEK. Därav har justeringen av finansieringskostnader gjorts enligt not C1.

C34 Högkullen – Större delen av säljarens finansiering har övertagits i samband med förvärvet. På tillträdesdagen löstes skulder mot tidigare ägare om 65 MSEK.

C35 Kuststaden – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom ett obligationslån om 223,4 MSEK samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Obligationen löper med villkoren Stibor 3M (-0,618 per dag för utgivande av obligation) +6,25 och har en löptid på 18 månader. Vid negativ Stibor löper obligationslånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 14 MSEK.

C36 Sörmlandsporten – Förvärvet finansieras delvis genom övertagande av säljarens finansiering, delvis genom ett obligationslån om 30 MSEK samt delvis genom nyemitterade aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, motsvarande 50,8 MSEK enligt överlåtelseavtalet. Obligationen löper med villkoren Stibor 3M (-0,618 per dag för utgivande av obligation) +6,25 och har en löptid på 18 månader. Vid negativ Stibor löper obligationslånet med ränta motsvarande marginalen. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,9 MSEK.

## D – Fastighetsvärdering

Värdet på fastigheterna den 1 januari 2016 antas vara det samma som värdet på fastigheterna vid respektive förvärvsdatum. Därmed beaktas eventuell värdeförändring på förvaltningsfastigheter från 1 januari 2016 till respektive förvärvsdatum inte i proformaresultaträkningen. För förvärvade koncerner som tillämpar IFRS justeras därför redovisad orealiserad värdeförändring i proformaredovisningen.

D1 Gimmel – Orealiserad värdeförändring av fastigheter om 45,6 MSEK elimineras.

D2 Högkullen – Orealiserad värdeförändring av fastigheter om 348,9 MSEK elimineras.

D3 Kuststaden – Orealiserad värdeförändring av fastigheter om 39,7 MSEK elimineras.

## E Skatteeffekt på justeringar

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen oaktat om det bolag som justeringen hänför sig till är i skatteposition. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt när transaktionen genomförs. Skatteeffekten har beräknats baserat på den bolagsskatt som tillämpas i det land där bolaget, till vilken justeringen är kopplad, har sitt säte.

E1 – Skatteeffekten i proformaredovisningen är schablonmässigt beräknad på 22 procent av resultat före skatt för svenska bolag.

E2 – Skatteeffekten i proformaredovisningen är schablonmässigt beräknad på 25 procent av resultat före skatt för norska bolag.

### *F – Eliminering av tidigare verksamhet*

F1 – Utdelning av tidigare verksamhet har skett till aktieägarna genom att aktierna har delats ut. Resultatet för den utdelade verksamheten för perioden 1 januari–31 december 2016 elimineras därför i sin helhet. I balansräkningen elimineras den tidigare verksamheten i sin helhet förutom 21,3 MSEK i likvida medel som enligt överlåtelseavtalet investeras i Samhällsbyggnadsbolaget. De poster som kvarstår i balansräkningen efter elimineringen är förutom likvida medel; Övriga fordringar om 2,8 MSEK samt Aktiekapital, Övrigt tillskjutet kapital och Balanserade vinstmedel inom eget kapital så att dessa återspeglar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital.

### *G – Övriga förvärvsrelaterade justeringar*

G1 SBB i Norden – Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av SBB i Norden har klassificerats som ett omvänt förvärv med innebörden att redovisningen för den nya koncernen blir en fortsättning på SBB Nordens koncernredovisning med en justering av eget kapital så att det återspeglar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital. Justeringen av aktiekapitalet har gjorts med 52,4 MSEK.

Efter transaktionen genomfördes har ett erbjudande gått ut till innehavare av konvertibler om 359,1 MSEK, ägarlån om 401,2 MSEK och preferensaktier om 397 MSEK i SBB i Norden att konvertera instrumenten till stamaktier av serie B alternativt preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Utfallet av erbjudandet är att konvertibler om 359,1 MSEK och ägarlån om 401,2 MSEK konverteras till stamaktier av serie B alternativt preferensaktier. Justering har gjorts i proformabalansräkningen från posten Långfristiga skulder till ägare om 760,4 MSEK till Aktiekapital och Övrigt tillskjutet kapital.

G2 Högekullen – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 395,2 MSEK (Totalt eget kapital om 710 MSEK minskat för preferensaktier om 315 MSEK). Aktiekapitalet om 1 MSEK elimineras i sin helhet. Övrigt tillskjutet kapital om 355,4 MSEK elimineras samtidigt som den nyemission som genomfördes i samband med förvärvet ökar posten med 250 MSEK. Detta ger en total justering av Övrigt tillskjutet kapital om –105,4 MSEK. En justeringen om –106,7 MSEK bestående av eliminering av förvärvad uppskjuten skatt om 102,1 MSEK och skillnaden mellan verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 4,6 MSEK görs för Förvaltningsfastigheter. Samtidigt görs en justering av anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheter till verkligt värde om 106,7 MSEK. Dessa två justeringar tar ut varandra varför inget belopp finns justerat på posten Förvaltningsfastigheter. Verkligt värde-justeringen har föranlett ett nettoresultat efter reservering för uppskjuten skatt om 83,2 MSEK vilket justeras i Balanserade vinstmedel. Denna justering till-

sammans med eliminering om 353,5 MSEK ger en total justering om –270,3 MSEK av Balanserade vinstmedel. Förvärvad uppskjuten skatt om 102,1 MSEK elimineras samtidigt som verkligt värde-justeringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 23,5 MSEK och därmed en total justering om –78,5 MSEK. Den skuld om 15 MSEK som Högekullen hade gentemot SBB i Norden elimineras, vilket får till följd att Övriga långfristiga skulder och Övriga fordringar minskar med samma belopp.

Kostnaden för framtida inlösen av teckningsoptioner, uppskattad till 140,7 MSEK, har tagits hänsyn till i förvärvsanalysen och reserverats som Övrig kortfristig skuld.

G3 Kuststaden – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 528,7 MSEK (varav 26,5 MSEK från Aktiekapital och 502,2 MSEK från Balanserade vinstmedel) och förvärvad uppskjuten skatt om 76,8 MSEK. Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission av 65 403 862 st. aktier till ett värde om 5,84 kr per aktie vilket ökar eget kapital med 381,9 MSEK, varav Aktiekapital med 6,5 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 375,4 MSEK. Justering av anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheter till verkligt värde har skett, vilket har föranlett ett nettoresultat efter reservering för uppskjuten skatt om 0,1 MSEK, vilket justeras i Balanserade vinstmedel.

G4 Sörmlandsporten – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 125,3 MSEK (varav 0,1 MSEK från Aktiekapital, 109,6 MSEK från Övrigt tillskjutet kapital och 15,6 MSEK från Balanserade vinstmedel). Förvärvet finansierades delvis genom en nyemission av 27 463 664 st. aktier till ett värde om 5,84 kr per aktie vilket ökar eget kapital med 160,4 MSEK, varav aktiekapitalet med 2,7 MSEK och Övrigt tillskjutet kapital med 157,6 MSEK. Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys har ett övervärde om 65,1 MSEK identifierats, vilket tillsammans mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om 65,8 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 130,9 MSEK. Verkligt värdejusteringen ger en ökning av Uppskjuten skatt om 14,5 MSEK.

G5 Borlänge – Förvärvet om 523,6 MSEK består dels av ett fastighetsförvärv till ett värde om 204,3 MSEK och dels ett bolagsförvärv till ett värde om 319,3 MSEK. Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys för bolagsförvärvet elimineras förvärvat eget kapital om 0,04 MSEK. I förvärvsanalysen identifierades ett övervärde om 107,2 MSEK för bolagsförvärvet, vilket tillsammans med justering för skillnaden mellan bedömt verkligt värde och avtalat underliggande fastighetsvärde vid förvärvstidpunkt om –1,5 MSEK ger en total justering på Förvaltningsfastigheter om 105,7 MSEK.

G6 Eskilstuna – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 0,1 MSEK.

G7 Laholm – Enligt upprättad preliminär förvärvsanalys elimineras förvärvat eget kapital om 1,6 MSEK varav 0,1 MSEK från Aktiekapital och 1,5 MSEK från Övrigt tillskjutet kapital. Justering av anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheter till verkligt värde har gjorts med 6,8 MSEK, vilket har föranlett ett nettoresultat om 5,3 MSEK efter reservering för uppskjuten skatt om 1,5 MSEK, vilket justeras i Balanserade vinstmedel. Förvärvet betalades med likvida medel.

# Eget kapital och skulder

Nedan redovisas Bolagets kapitalisering proforma per 31 december 2016.

MSEK	Per den 2016-12-31
<b>Kortfristiga finansiella skulder</b>	<b>1 138</b>
Mot garanti eller borgen	
Mot säkerhet	499
Utan garanti eller säkerhet	639
<b>Långfristiga finansiella skulder</b>	<b>6 760</b>
Mot garanti eller borgen	582
Mot säkerhet	6 086
Utan garanti eller säkerhet	92
<b>Eget kapital</b>	<b>3 797</b>
Aktiekapital	62
Övrigt tillskjutet kapital	2 283
Annat eget kapital inkl. årets resultat	1 452
<b>Total kapitalisering</b>	<b>11 695</b>

## Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Bolagets nettoskuldssättning proforma per 31 december 2016.

MSEK	31 december 2016
(A) Kassa	102
(B) Andra likvida medel	
(C) Lätt realiserbara värdepapper	
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>102</b>
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	166
(F) Kortfristiga banklån	413
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	86
(H) Andra kortfristiga skulder	639
<b>(I) Kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>1 138</b>
<b>(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)</b>	<b>870</b>
(K) Långfristiga banklån	5 426
(L) Emitterade obligationer	1 242
(M) Andra långfristiga lån	92
<b>(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)</b>	<b>6 760</b>
<b>(O) Nettoskuldssättning (J)+(N)</b>	<b>7 630</b>

## Redogörelse för rörelsekapitalet och kapitalbehovet

Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att fullgöra sina förpliktelser inom en tolv månadersperiod. På grund av de förvärv som beräknas tillträdas under perioden april-maj 2017 så bedömer Bolaget att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt. Bolaget behöver därmed söka finansiering för dessa förvärv i form av ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan finansiering som relativt goda. Om tillräcklig finansiering ej skulle erhållas saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 2 700 MSEK per den 30 april 2017 och högst 700 MSEK per den 30 maj 2017, totalt högst 3 400 MSEK.

Om Bolaget inte skulle lyckas erhålla sådan finansiering och därmed inte ha tillräcklig finansiering för att genomföra förvärven har Bolaget möjlighet att avstå från att fullfölja dessa förvärv. Om Bolaget väljer att avstå från att fullfölja förvärven kan Bolaget komma att drabbas av förfallen handpenning om högst 40 MSEK. Fullföljer Bolaget inte förvärven medför det att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

## Förvaltningsfastigheter

Samhällsbyggnadsbolagets innehav av förvaltningsfastigheter per 31 december 2016 uppgick till 11 736 MSEK.

## Finansiella anläggningstillgångar

Samhällsbyggnadsbolaget hade per 31 december 2016 finansiella anläggningstillgångar uppgående till ett värde om 118 MSEK. De finansiella anläggningstillgångarna består av främst av andelar i intressebolag/joint ventures och därutöver uppskjutna skattefordringar.

## Investeringar

Samhällsbyggnadsbolaget har inga planerade väsentliga investeringar. Inga väsentliga investeringar pågår vid tidpunkten för detta dokument. Bolaget har ej heller beslutat om enskilda väsentliga investeringar för den närmaste framtiden vid tidpunkten för detta dokument.

## Tendenser och väsentliga förändringar

Såvitt Bolaget känner till finns det inte några kända tendenser, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som förväntas ha en väsentlig inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets affärsutveckling under 2017. Bolaget känner i dagsläget inte heller till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Bolagets verksamhet.

## Väsentliga händelser efter den 31 december 2016

Efter balansdagen den 31 december 2016 har Bolaget ingått avtal om att förvärva nedan fastigheter. Samtliga kompletterande fastighetsförvärv innehåller finansieringsförbehåll. Bolaget har möjlighet att frånträda dessa avtal mot förfallen handpenning om högst 40 MSEK. Sådana frånträden medför att rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden är tillräckligt.

- Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Hemsö Fastighets AB om att köpa en fastighetsportfölj omfattande 35 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige för cirka 1,5 miljarder SEK. Fastighetsportföljen omfattar äldreboenden, utbildningsfastigheter, vård och rättsväsende. Den totala uthyrbara arean är cirka 175 000 kvm och är till största delen offentliga hyresgäster som staten, landsting, kommuner och universitet. Den totala hyresintäkten uppgår till ca 150 MSEK. De största hyresgästerna utgörs av Västra Götalands Läns Landsting och Lunds Universitet. Den

genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till cirka fyra år. Tillträde äger rum 10 april 2017.

- Samhällsbyggnadsbolaget har ingått ett avtal med Klöver AB (publ) avseende förvärv av tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 630 MSEK. Fastigheterna omfattar 57 000 kvadratmeter, har ett hyresvärde på 62 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 95%. Lokalerna hyrs till största delen av Karlskrona kommun. Tillträdet sker den 2 maj 2017.
- I Norge har Samhällsbyggnadsbolaget avtalat om att förvärva åtta samhällsfastigheter i Kristiansand och Bergen för 1 207 MSEK (1 150 MNOK). Säljare är det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA, Mosvold & CO AS samt Vico Naering AS. Portföljen har en total uthyrbar area om cirka 58 000 kvm med kommunala och statliga hyresgäster och en genomsnittlig avtalstid om ca 11 år. I portföljen ingår en skolfastighet om 2 250 kvm som ska uppföras av Entra och tillträde för den nya skolan är beräknat till juni 2018. Transaktionsvärdet inkluderar köpeskillingen för den nya skolbyggnaden. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 79 MSEK (75 MNOK). Förvärvet anses passa väl in i Bolagets verksamhet och strategi med samhällsfastigheter i Norden. Tillträde är beräknat till månads-skiftet mars/april 2017.

Samtliga kompletterande fastighetsförvärv avses finansieras genom en kombination av lån och eget kapital. Finansieringsdiskussioner pågår för närvarande och ingen slutlig finansiering har ännu erhållits. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla nödvändig finansiering avseende samtliga avtalade fastighetsförvärv som relativt goda.

Bolaget har vidare förvärvat en fastighet i centrala Oslo för cirka 4 500 MSEK (4 300 MNOK). Förvärvet består av en fullt uthyrd och flexibel kontorsfastighet med en total uthyrbar area om cirka 49 000 kvm och en total hyresintäkt om cirka 187 MSEK (180 MNOK). Hyresgästen är DNB Bank ASA som är Norges största bank och en av Nordens största finansiella institutioner med norska staten som största ägare. Den återstående hyreslängden är 10,3 år. Förvärvet finansieras genom en kombination av lån och eget kapital. Bolaget har beslutat att genomföra en riktad emission av 84 929 772 B-aktier till säljaren (Meteva AS, ett norskt investmentbolag helägt av näringslivsprofilen Trond Mohn), vilket baserat på emissionskursen 5,53 NOK per aktie motsvarar cirka 490 MSEK (470 MNOK). Vidare genomförs en riktad emission av preferensaktier till professionella investerare om cirka 490 MSEK (470 MNOK) i det köpande norska dotterbolaget.

Utöver dessa avtalade förvärv har Bolaget avyttrat och frånträtt tre kommersiella fastigheter i Nyköping för 60 MSEK.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

## Styrelse

### Lennart Schuss

Styrelseordförande sedan 2017

Född 1952

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Lennart har bred erfarenhet från finans- och fastighetsbranschen, både som rådgivare och entreprenör. Lennart är medgrundare av Gimmel Fastigheter, Catella Corporate Finance, ESWÖ & Partner Fondkommission och Stockholm Fondkommission.

Lennart är bl.a. styrelseordförande i Gimmel Fastigheter AB samt medlem av fastighetsfondförvaltaren Genesta advisory board.

Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Innehav: 14 924 059 B-aktier.

### Ilija Batljan

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

Född 1967.

Ph.D. i demografi och planering för äldrevård, Stockholms Universitet. Kandidat i Ekonomi, Stockholms Universitet.

Ilija är verkställande direktör i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden och även dess grundare. Tidigare har Ilija bl.a. varit Vice VD och chef för affärsutveckling vid Rikshem AB 2011–2016. Landstingsråd i Stockholms Läns landsting 2010–2011, Kommunstyrelsens ordförande i Nynäshamn 2005–2010, Departementsråd, Regeringskansliet 2001–2004. Ilija har bl.a. varit ordförande för Södertorns Högskola och ledamot i Teligent Telecom, samt arbetat för Interamerikanska utvecklingsbanken och varit gästforskare på EU-kommissionen, DG ECFIN.

Ilija är verkställande direktör i SBB i Norden AB (publ), styrelseordförande i Cryptzone Group AB (tidigare noterat på First North), ledamot i Cryptzone Worldwide Inc, och Phoniro Systems AB.

Beroende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Innehav: 45 558 167 A-aktier och 1 137 606 B-aktier, samt är huvudägare i Ilija Batljan Invest AB som äger 63 495 701 A-aktier.

### Sven-Olof Johansson

Styrelseledamot sedan 2017.

Född 1945.

Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm.

Sven-Olof är bl.a. grundare av FastPartner och har verkat inom fastighetsbranschen sedan 1970-talet. Sven-Olof har genom sitt mångåriga arbete i börsnoterade företag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning.

Sven-Olof är bl.a. verkställande direktör i FastPartner AB (publ), styrelseordförande i Compactor Fastigheter AB samt styrelseledamot i NCC AB (publ), Autoropa Aktiebolag och STC Interfinans AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Innehav: 15 997 977 A-aktier och 13 653 664 B-aktier.

### Seth Lieberman

Styrelseledamot sedan 2017.

Född 1961.

B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Seth har 30 års internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling och finansiering från ett stort antal branscher. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital.

Seth är bl.a. styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB (publ). Styrelseledamot i Kvalitena AB (publ). Medlem av Investment Advisory Committee på Wainbridge Limited's Greater London fund och rådgivare till Wainbridge Special Situations Fund. Seth är också strategiskt- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth Special Advisor till Urban Land Institute Europe och medlem av dess globala finanskommitté. B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Oberoende i förhållande till Bolaget men inte till större aktieägare.

Innehav: –

### Hans Runesten

Styrelseledamot sedan 2017.

Född 1956.

Civilekonom från Stockholms universitet.

Hans är aktiv inom tidigare moderbolag till Effnet AB sedan 2001 och har varit styrelseordförande, styrelseledamot samt verkställande direktör i dessa koncerner. Hans var även medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland.

Hans är bl.a. styrelseordförande i Effnetplattformen Dividend AB (publ) och Axxonen Properties AB samt styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB (publ).

Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Innehav: 4 126 946 B-aktier.

*Aktieinnehav ovan avser förhållanden efter förvärv av fastighetsbolagen och genomförda emissioner, inklusive de aktier som SBB kommer att emittera till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som accepterat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument, vilket närmare beskrivs på sidan 41.*

*Aktieinnehav ovan inkluderar i förekommande fall innehav via bolag, kapitalförsäkring och närstående.*



## Ledande befattningshavare

### Ilija Batljan

Verkställande direktör.

*Se Styrelse.*

### Krister Karlsson

Vice VD, fastighetsutvecklingschef.

Född 1970.

Real estate economics (Royal Institute of technology, Stockholm and Uppsala University), Law (Uppsala University).

Projekt och chef för fastighets utveckling hos Rikshem AB 2011–2016, lång och omfattande erfarenhet från positioner inom fastigheter hos NCC, Rikshem m.m.

Innehav: 3 174 785 A-aktier.

### Eva-Lotta Stridh

CFO.

Född 1975.

Ekonomie kandidatexamen vid Stockholms universitet.

Lång och omfattande erfarenhet från fastighetsindustrin: Huga, Akelius, Rikshem, Oscar Properties. Tidigare finanschef hos Rikshem AB 2011–2014, senior consult till flertalet bolag, finanschef för Oscar Properties 2015–2016.

Innehav: 317 479 A-aktier.

### Rosel Ragnarsson

Finanschef och IR-direktör.

Född 1955.

Ekonomie kandidatexamen vid Uppsala universitet.

Stf. VD och skuldförvaltare hos SLL Interfinans, chef utlåning hos Dexia Bank i Norden och flertalet andra positioner inom finans hos Nordea, Swedbank, SBAB och Citibank.

Innehav: 42 683 B-aktier.

### Oscar Lekander

Affärsutvecklingschef.

Född 1985.

Magisterexamen i fastighet och finans, The University of Hong Kong. Kandidatexamen, fastighet och finans KTH.

Transaktionschef hos Rikshem AB, analytiker NAI Svefa.

Innehav: 3 174 785 A-aktier.

### Joakim Bill

Transaktionsansvarig.

Född 1987.

Magisterexamen inom fastigheter och byggledning, KTH Affärsutveckling hos Rikshem AB, analytiker CBRE.

Innehav: 1 904 871 A-aktier.

### Stefan Björkqvist

Förvaltningschef.

Född 1973.

Civilingenjörsutbildning i väg- och vattenbyggnadsteknik.

Lång och omfattande erfarenhet i fastighetsindustrin. VD av Landic FM, ansvarig för Synerco Fastighetsförvaltning, Vice VD hos DUFAB, medgrundare av Hestia.

Innehav: genom delägarskap i Investmentaktiebolaget Kybele 6 349 570 A-aktier.

### Carl Lundh

Projektutvecklingschef.

Född 1988.

Magisterexamen inom fastigheter och byggledning, KTH. Magisterexamen i ekonomi från Stockholms universitet.

Bostadsutvecklingschef hos Rikshem AB.

Innehav: 317 479 A-aktier

### Pär-Ola Mannefred

Senior rådgivare.

Född 1961.

Studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan i Göteborg och har en EMBA därifrån.

För närvarande bl.a. även ledamot i Göteborgs Stads kommunfullmäktige samt tidigare styrelseledamot i Liseberg AB samt funktionär i andra bolag i Lisebergs-koncernen under åren 2003–2015 och styrelseledamot i Göteborgs Stads Egnahems AB under åren 2011–2015.

Innehav: 3 653 939 B-aktier.

### Revisor

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

*Aktieinnehav ovan avser förhållanden efter förvärv av fastighetsbolagen och genomförda emissioner, inklusive de aktier som SBB kommer att emittera till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som acceperat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument, vilket närmare beskrivs på sidan 41.*

*Aktieinnehav ovan inkluderar i förekommande fall innehav via bolag, kapitalförsäkring och närstående.*

# Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapitalet i Samhällsbyggnadsbolaget uppgår före förvärven av fastighetsbolagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB Samhällsbyggnadsbolaget och därtill relaterade emissioner till 723 043,40 kronor, fördelat på 7 230 434 aktier. Efter slutförandet av förvärven av fastighetsbolagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB och Sörmlandsporten AB Samhällsbyggnadsbolaget och därtill relaterade emissioner kommer aktiekapitalet i Samhällsbyggnadsbolaget (nuvarande Efnnetplattformen) att uppgå till 41 316 765,30 kronor, fördelat på 217 596 975 aktier av serie A respektive 195 570 678 aktier av serie B. A-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma. Samtliga då utestående aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för Samhällsbyggnadsbolaget att utge preferensaktier.

SBB lämnade den 7 februari 2017 erbjudande till innehavarna av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) om att förvärva dessa instrument mot vederlag i form av stamaktier av serie B och/eller preferensaktier i SBB. Den 2 mars 2017 offentliggjorde SBB att erbjudandet accepterats av innehavare som representerar 99,2% av preferensaktierna, 100,0% av konvertiblerna och 100,0% av ägarlånen. Sammanlagt kommer SBB att emittera 210 512 834 stamaktier av serie B och 97 100 preferensaktier till de innehavare som accepterat erbjudandet och det nya totala antalet aktier i SBB kommer att uppgå till 623 777 587, varav 217 596 975 stamaktier av serie A, 406 083 512 stamaktier av serie B och 97 100 preferensaktier. För att möjliggöra deltagande i erbjudandet för de innehavare som ännu inte accepterat erbjudandet förlängdes acceptperioden till och med den 15 mars 2017.

För närvarande finns det 19 375 000 utestående aktier i AB Högkullen (publ), varav 10 000 000 stamaktier och 9 375 000 preferensaktier. Stamaktierna ägs av SBB i Norden AB (publ), ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North sedan 1 juli 2015 under kortnamnet HOGK PREF A. Preferensaktierna i AB Högkullen (publ) emitterades den 19 maj 2015 till en emissionskurs om 32,00 SEK, motsvarande ett värde om 300 MSEK. Preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Utdelning på preferensaktien uppgår till 2,40 SEK per år till och med den 30 juni 2020 upp-

delat på kvartalsvisa utbetalningar om 0,60 SEK. För tiden efter den 30 juni 2020 kommer den årliga utbetalningen per preferensaktie att öka. Preferensaktiens inlösenkurs uppgår för närvarande till 120 procent av emissionskursen, vilken kommer att sjunka gradvis fram till den tredje årsdagen av emissionen (19 maj 2018). Från och med den tredje årsdagen av emissionen (19 maj 2018) och för tiden därefter kommer preferensaktiens inlösenkurs uppgå till 105 procent av emissionskursen. I AB Högkullen (publ) finns det dessutom 937 500 utestående teckningsoptioner (motsvarande 9 375 000 stamaktier i AB Högkullen (publ) med en teckningskurs om 10 SEK). Teckningsoptionerna kan utnyttjas när som helst av teckningsoptionsinnehavarna fram till och med den 19 maj 2020. Teckningsoptionerna medför en maximal utspädning i AB Högkullen (publ) om 32,6% av kapitalet och 47,5% av rösterna. För mer information avseende AB Högkullen (publ):s preferensaktier och teckningsoptioner, se AB Högkullen (publ):s bolagsordning på [www.hogkullen.se](http://www.hogkullen.se).

Aktierna i Samhällsbyggnadsbolaget är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Aktierna har getts ut i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

## Bemyndiganden

Vid en extra bolagsstämma den 16 januari 2017 beslutades om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordningsgränser för aktiekapital och antal aktier.

## Incitamentsprogram och aktieägaravtal

Det finns inga utestående optionsprogram i Samhällsbyggnadsbolaget och såvitt styrelserna i respektive bolag känner till föreligger inga aktieägaravtal.

## Aktieägare Samhällsbyggnadsbolaget

Notera att nedan aktieägarförteckning baseras på att samtliga stamaktieägare i fastighetsbolagen överlåter sina stamaktier till SBB mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier, men tar inte hänsyn till de 210 512 834 stamaktier av

serie B och 97 100 preferensaktier som kommer att emitteras till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som accepterat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument enligt ovan.

Aktieägare*	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Röster, %	Kapital, %
Ilija Batljan Invest AB	63 495 701	–		26,77 %	15,37 %
Ilija Batljan	45 558 167	244 218		19,22 %	11,09 %
Kvalitena AB	44 322 229	11 080 557		19,16 %	13,41 %
Compactor Fastigheter AB	15 997 977	5 375 406		6,97 %	5,17 %
Backahill AB	10 919 159	7 279 439		4,91 %	4,40 %
Michael Cocozza	7 936 963	–		3,35 %	1,92 %
Investmentaktiebolaget Kybele	6 349 570	–		2,68 %	1,54 %
Aktfast Förvaltnings AB	4 762 186	305 263		2,02 %	1,23 %
Assindia AB	4 762 186	305 263		2,02 %	1,23 %
Highhill Intressenter AB	–	36 499 329		1,54 %	8,83 %
Övriga	13 492 837	134 481 203		11,36 %	35,81 %
<b>Totalt</b>	<b>217 596 975</b>	<b>195 570 678</b>		<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>
Tillkommande aktier**	–	210 512 834	97 100	–	–
Tillkommande aktier***	–	84 929 772	–	–	–
<b>Totalt antal aktier efter tillkommande aktier</b>	<b>217 596 975</b>	<b>491 013 284</b>	<b>97 100</b>		

\* Avser förhållanden efter förvärv av fastighetsbolagen och genomförda emissioner.

\*\* Avser de aktier som SBB kommer att emittera till de innehavare av preferensaktier, konvertibler och ägarlån i dotterbolaget SBB i Norden AB (publ) som accepterat erbjudandet från SBB om att förvärva dessa instrument enligt ovan.

\*\*\* Avser de aktier som emitteras till följd av DNB-affären.

Newsec Advice AB

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
Fax +46 8 454 40 01  
VAT SE 556305-7008



## UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNINGAR UNDER 2016 och 2017

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att under 2016 och 2017 bedöma marknadsvärdet av totalt 198 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Värdebedömningen har utförts från september 2016 till februari 2017, med en tyngdpunkt på värdetidpunkt 2016-12-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Alla fastigheter utom en är belägna i Sverige. Den enda utländska fastigheten är belägen i Norge.

Av fastigheterna i Sverige innehas 195 med äganderätt och 1 st med tomträtt. Ett värderingsobjekt avser en byggnad på arrenderad mark. Besiktning av fastigheterna i Sverige har skett av Newsec under 2015 och 2016, motsvarande ett värde av 3 423 650 TSEK. Total uthyrningsbar yta i Sverige uppgår till 650 728 kvm, varav 420 192 kvm utgörs av kommersiella lokaler och 230 536 kvm utgörs av bostäder.

Besiktning av fastigheten i Norge har skett under 2016 (Gullhaug Torg 4, Oslo). Total uthyrningsbar yta i Norge uppgår till 20 936 kvm och utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheterna i Sverige är i huvudsak belägna i den södra halvan av landet. Fastigheterna innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom vård, utbildning, kontor, butiker, industri och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värderingarna har utförts i enlighet med RICS Valuation – Professional Standards (Red Book). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2013 (IVS 2013), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de 197 fastigheterna i Sverige har totalt bedömts till:

**6 365 520 000 SEK**

**(Sex Miljarder Tre Hundra Sextio Fem Miljoner Fem Hundra Tjugo Tusen SEK)**

Marknadsvärdet för fastigheten i Norge per värdetidpunkten 2016-09-27 har bedömts till:

**1 153 000 000 NOK**

**(En Miljard Ett Hundra Femtio Tre Miljoner NOK)**

Marknadsvärdet i Sverige är fördelat på olika värdetidpunkter, enligt följande:

<b>Värdetidpunkt</b>	<b>Antal fastigheter</b>	<b>Värde (TSEK)</b>
2016-10-06	4	420 000
2016-11-22	3	106 700
2016-12-01	19	1 565 400
2016-12-31	169	4 226 420
2017-02-03	2	47 000
<b>TOTALT</b>	<b>197</b>	<b>6 365 520</b>

Fördelningen av marknadsvärdet i Sverige på olika upplåtelseformer är enligt följande:

<b>Upplåtelseform</b>	<b>Antal fastigheter</b>	<b>Värde (TSEK)</b>
Äganderätt	195	6 196 520
Tomträtt	1	29 000
Arrenderätt	1	140 000
<b>TOTALT</b>	<b>197</b>	<b>6 365 520</b>

Stockholm 2017-02-24

Newsec Advice AB



Fredrik Karlsson, MRICS



Ulrika Lindmark, MRICS

Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



<b>Fastighetsförteckning 1 (4)</b>			
<b>Värdetidpunkt 2016-10-06</b>		Gulmarkerade = besiktigade	
<b><u>Fastighet</u></b>	<b><u>Kommun</u></b>		
Del av Lisselhagen 4	Borlänge		
Klövervallen	Borlänge		
Tyra 13& 14	Borlänge		
Ärtskidan 1	Borlänge		
<b>Värdetidpunkt 2016-11-22</b>			
<b><u>Fastighet</u></b>	<b><u>Kommun</u></b>		
Veteaxet	Borlänge		
Sigge 5	Borlänge		
Del av Skräddaren 2	Borlänge		
<b>Värdetidpunkt 2016-12-01</b>			
<b><u>Fastighet</u></b>	<b><u>Kommun</u></b>		
Tellus 1	Motala	Hermod 3	Skara
Falun 9:22	Falun	Hermod 4	Skara
Kaffebyggaren 1	Nykvarn	Kemisten 11	Falköping
Raspen 2, Raspen 3	Nyköping	Sigyn 1	Skara
Järven 4	Norrköping	Sparbanken 28	Skara
Balder 12 & 24	Skara	Sparbanken 29	Skara
Balder 27	Skara	Stensiken 1	Tidaholm
Bokbindaren 6	Falköping	Valhall 5	Skara
Hermod 1	Skara	Yggdrasil 1 & 2	Skara
Hermod 2	Skara		

**Fastighetsförteckning 2 (4)****Värdetidpunkt 2016-12-31**

Gulmarkerade = besiktigade

<b>Fastighet</b>	<b>Kommun</b>				
Boden 56:43	Boden	Isolatorn 5	Ludvika	Skälkenstorp 17:7	Ludvika
Aspen 4	Boden	Öraberget 10:39	Ludvika	Skälkenstorp 17:8	Ludvika
Bordet 1	Borlänge	Tor 2	Ludvika	Öraberget 11:84	Ludvika
Del av Spännaren 10 mfl	Borlänge	Tor 3	Ludvika	Öraberget 11:92	Ludvika
Bacchus 1	Falkenberg	Öraberget 59:2	Ludvika	Skälkenstorp 17:16	Ludvika
Sankt Botvid 15	Falköping	Målarbacken 4	Ludvika	Skälkenstorp 17:9	Ludvika
Cuprum 2	Falun	Gräng. Gruvallm 1:253	Ludvika	Skälkenstorp 17:1	Ludvika
Disponenten 2	Falun	Oden 4	Ludvika	Öraberget 11:93	Ludvika
Byggmästaren 1	Falun	Öraberget 11:82	Ludvika	Örntorp 1:29	Ludvika
Falun 7:33	Falun	Hästen 3	Ludvika	Öraberget 11:91	Ludvika
Lästen 10	Flen	Hästen 5	Ludvika	Örntorp 1:33	Ludvika
Orresta 2:38	Flen	Öraberget 16:1	Ludvika	Örntorp 1:34	Ludvika
Stadet 16	Flen	Oden 2	Ludvika	Örntorp 1:35	Ludvika
Kobbegården 6:136	Göteborg	Öraberget 11:80	Ludvika	Örntorp 4:7	Ludvika
Lindholmen 6:9 (del av)	Göteborg	Öraberget 11:83	Ludvika	Örntorp 5:32	Ludvika
Åby 1:67	Haninge	Öraberget 11:88	Ludvika	Örntorp 5:34	Ludvika
Kalvsvik 11:9	Haninge	Isolatorn 2	Ludvika	Örntorp 5:35	Ludvika
Långsbyn 6:9	Hedemora	Loke 7	Ludvika	Örntorp 4:30	Ludvika
Älgen 1	Hedemora	Öraberget 11:81	Ludvika	Gräng. Gruvallm 1:266	Ludvika
Centralen 4	Höganäs	Oden 5	Ludvika	Örntorp 3:21	Ludvika
Sjöcrona 1	Höganäs	Skälkenstorp 17:10	Ludvika	Örntorp 3:4	Ludvika
Överum 1	Hörby	Oden 1	Ludvika	Örntorp 3:19	Ludvika
Kallhäll 1:29	Järfälla	Brunnsvik 2:15	Ludvika	Örntorp 3:20	Ludvika
Kallhäll 1:24	Järfälla	Bäret 5	Ludvika	Örntorp 3:25	Ludvika
Letten 1, 2, 5 & 6	Karlstad	Skälkenstorp 17:11	Ludvika	Örntorp 3:28	Ludvika
Apollo 15	Klippan	Skälkenstorp 17:12	Ludvika	Örntorp 3:23	Ludvika
Skvadronen 9	Klippan	Skälkenstorp 17:13	Ludvika	Örntorp 3:24	Ludvika
Elitloppet 1	Linköping	Skälkenstorp 17:14	Ludvika	Örntorp 3:27	Ludvika
Ludvika 3:21	Ludvika	Skälkenstorp 17:15	Ludvika	Örntorp 3:26	Ludvika
Brage 1	Ludvika	Skälkenstorp 17:2	Ludvika	Örntorp 4:29	Ludvika
Svanen 17	Ludvika	Skälkenstorp 17:3	Ludvika	Motorn 11	Ludvika
Björnen 16, 17, 18	Ludvika	Skälkenstorp 17:4	Ludvika	Öraberget 11:20	Ludvika
Frigga 10	Ludvika	Skälkenstorp 17:5	Ludvika	Örntorp 3:22	Ludvika
Ludvika 4:27	Ludvika	Skälkenstorp 17:6	Ludvika		

**Fastighetsförteckning 3 (4)**

Värdetidpunkt 2016-12-31, forts.

Gulmarkerade = besiktigade

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>		
Lisselmågtorpet 10:14	Ludvika	Fasaden 9	Säter
Gräng. Gruvallm. 1:262	Ludvika	Idealet 2	Säter
Örntorp 3:5	Ludvika	Humlan 2	Säter
Hällefundran 8	Malmö	Indianen 1	Säter
Skrattmäsen 4	Malmö	Harpan 2	Säter
Stettin 14	Malmö	Handsken 4	Säter
Norrbäcken 1:18	Malung	Haken 4	Säter
<b>Basaren 7</b>	<b>Motala</b>	Eken 5	Säter
<b>Platen 8</b>	<b>Motala</b>	Idealet 3	Säter
Fogden 4	Nyköping	Grenen 13	Säter
Köpmannen 8	Orsa	Enen 2	Säter
Hästen 8	Orsa	Haken 1 & 2	Säter
Köpmannen 10	Orsa	Brösarp 12:22	Tomelilla
Boken 1	Orsa	Solliden 1	Torsby
Hjorten 3	Orsa	Krämarens 4	Ulricehamn
Greven 4	Orsa	Kvarngärdet 33:2	Uppsala
Sundbäck 13:36	Orsa	Särnaby 122:1	Älvdalen
Sundbäck 13:30	Orsa	Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105	Örkelljunga
<b>Länsmansången 1</b>	<b>Oskarshamn</b>	Tre Kronor 2	Örkelljunga
Ovanåkers Prästbord 1:64	Ovanåker	<b>Järnhandlaren 3</b>	<b>Nyköping</b>
Kastanjen 11	Oxelösund	<b>Järnhandlaren 6</b>	<b>Nyköping</b>
Hjälmaröd 4:94	Simrishamn	<b>Polisen 2</b>	<b>Nyköping</b>
Skulptorp 1:205	Skövde	<b>Brovakten 4</b>	<b>Nyköping</b>
Posten 11	Smedjebacken	<b>Grytan 6</b>	<b>Nykvarn</b>
Borgen 9	Smedjebacken	<b>Sigtuna 10:2</b>	<b>Gnesta</b>
Kuggjulet 5	Smedjebacken	<b>Tillbringaren 2</b>	<b>Nykvarn</b>
Posten 10	Smedjebacken	<b>Stensötan 4</b>	<b>Nyköping</b>
Skakbordet 1	Smedjebacken	<b>Eken 9</b>	<b>Oxelösund</b>
Hagbacken 4	Smedjebacken	<b>Liljan 3</b>	<b>Oxelösund</b>
Skakbordet 2	Smedjebacken	<b>Vitsippan 3</b>	<b>Oxelösund</b>
Mataren 1	Smedjebacken	<b>Skölden 1</b>	<b>Nyköping</b>
<b>Estländaren 10</b>	<b>Sollentuna</b>	<b>Minuthandlaren 17</b>	<b>Nyköping</b>
Härsta 9:5	Sundsvall	<b>Guldsmeden 10</b>	<b>Nyköping</b>
<b>Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6</b>	<b>Säter</b>	<b>Hyddan 3</b>	<b>Nyköping</b>



<b>Fastighetsförteckning 4 (4)</b>	
<b>Värdetidpunkt 2017-02-03</b>	Gulmarkerade = besiktigade
<b>Fastighet</b>	<b>Kommun</b>
Litografen 7	Eskilstuna
Vintergatan 22	Eskilstuna
<b>Utländska Fastigheter</b>	
<b>Värdetidpunkt 2016-09-27</b>	Gulmarkerade = besiktigade
<b>Fastighet</b>	<b>Kommun</b>
Gullhaug Torg 4	Oslo

JLL värdering har på uppdrag av SBB i Norden AB, genom Ilija Batljan, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 184 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 15 februari 2017. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari 2017 besiktigat 21 av värderingsobjekten internt och externt och ytterligare 83 av värderingsobjekten enbart externt.

Totalt har 57 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 60 % av det totala portföljvärdet. Vår bedömning är att urvalet av värderingsobjekt som besökts är representativt för den sammansatta portföljen. Tekniska rapporter för värderingsobjekten har beaktats vid värdebedömningen. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1.

Av de 184 värderingsobjekten är 4 stycken upplåtna med tomträtt.

### ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

### Värderingsantaganden

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämfört ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (15 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna.
- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation

Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

### **Samman tagen värdebedömning**

---

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (184 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 1 923 620 000 (en miljard niohundra tjugotre miljoner sexhundra tjugotusen) kronor.

**1 923 620 000**

**(En miljard niohundra tjugotre miljoner sexhundra tjugotusen kronor)**

Stockholm den 15 februari 2017

Jones Lang LaSalle Holding AB



Duncan Sunter  
Senior Valuer, Sverige  
av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare



Patrik Löfvenberg  
Chef värdering, Sverige

Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 184 värderingsobjekten vi analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status	Nr	Kommun	Fastighets-beteckning	Legal status
1	Enköping	Gröngarn 1:5	Äganderätt	47	Linköping	Mekanikern 21	Äganderätt	93	Säffle	Ökne 3:17	Äganderätt	139	Jönköping	Berget 1:6	Äganderätt
2	Sunne	Åmberg 6:251	Äganderätt	48	Lynxsele	Kyrkan 4	Äganderätt	94	Kalmar	Källstorp 8:1 & 8:6	Äganderätt	140	Jönköping	Berget 1:9	Äganderätt
3	Hagfors	Löparen 2	Äganderätt	49	Taby	Löttinge 9:27	Äganderätt	95	Haninge	Hammar 1:92	Äganderätt	141	Flen	Mellösa-Näs 13:6	Äganderätt
4	Heby	Heby 4:49	Äganderätt	50	Gotland	Othem Kilåken 3	Äganderätt	96	Haninge	Ålsta 1:59	Äganderätt	142	Tomteilla	Eken 22	Äganderätt
5	Hässleholm	Pårlemön 1 & 2	Äganderätt	51	Gotland	Hemse Storken 11	Äganderätt	97	Borgholm	Öland 4	Äganderätt	143	Trelleborg	Haglösa 19:1	Äganderätt
6	Gullspång	Hova 3:95	Äganderätt	52	Gotland	Klinte Odvalds 1:30	Äganderätt	98	Säffle	Skumplogen 1	Äganderätt	144	Kivstua	Stenby 3:1	Äganderätt
7	Grästorps	Omen 7	Äganderätt	53	Gotland	Klinte Sicklungs 5:22	Äganderätt	99	Nynäshamn	Gryt 4:12	Äganderätt	145	Hagfors	Sörby 1:169	Äganderätt
8	Karlstad	Moroten 7	Äganderätt	54	Gotland	Visby Melonen 3	Äganderätt	100	Torsby	Västarvik 1:690	Äganderätt	146	Skara	Klostret 22:52	Äganderätt
9	Karlstad	Björknäs 37:3	Äganderätt	55	Gotland	Visby Buntmakaren 6	Äganderätt	101	Kalmar	Råby 3:19	Äganderätt	147	Vallemtuna	Solsta 1:7	Äganderätt
10	Karlstad	Skåre 1:397	Äganderätt	56	Gotland	Visby Korgmakaren 5	Äganderätt	102	Nynäshamn	Torp 5:14	Äganderätt	148	Habo	Brandstorp 1:15	Äganderätt
11	Filipstad	Bjomen 1	Äganderätt	57	Västervik	Lingonet 18	Äganderätt	103	Malmö	Tväråken 16	Äganderätt	149	Boden	Sävaså 8:21	Äganderätt
12	Årjäng	Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174	Äganderätt	58	Höör	Kommunisten 15 & 19, Gunnarp 8:74	Äganderätt	104	Malmö	Idrotten 12	Äganderätt	150	Lindköping	Raststugan 1	Äganderätt
13	Kil	Stenåsen 1:316	Äganderätt	59	Kalmar	Julgrisen 1	Äganderätt	105	Kalmar	Dragkroken 10	Äganderätt	151	Ljusdal	Kramsta 1:26	Äganderätt
14	Sunne	Åmberg 6:232	Äganderätt	60	Jönköping	Oskar 4	Äganderätt	106	Växjö	Betesvallen 1	Äganderätt	152	Botkyrka	Kallblodet 4	Äganderätt
15	Hammarö	Götetorp 3:180	Äganderätt	61	Götene	Gitarren 2 & 3	Äganderätt	107	Malung	Lunden 1	Äganderätt	153	Härnösand	Högsjö-Dal 2:38	Äganderätt
16	Hässleholm	Södergården 1	Äganderätt	62	Skövde	Ryd 15:69	Äganderätt	108	Linköping	Norrberga 4:82	Äganderätt	154	Skara	Häggen 5	Äganderätt
17	Hässleholm	Södergården 2	Äganderätt	63	Borgholm	Vitsippan 6	Äganderätt	109	Nyköping	Grottan 2	Äganderätt	155	Skövde	Skultorp 2:73	Äganderätt
18	Hässleholm	Länsmansgården 1 & 2	Äganderätt	64	Borgholm	Rödhaken 2	Äganderätt	110	Kil	Prästbol 1:76	Äganderätt	156	Järfälla	Skälby 77:16	Äganderätt
19	Hässleholm	Vittsjö 118:1	Äganderätt	65	Skövde	Frisve 13:2	Äganderätt	111	Säffle	Jätten 1	Äganderätt	157	Västerås	Bronnberga 6:22	Äganderätt
20	Uppsala	Berthåga 28:5 & 28:6	Äganderätt	66	Skövde	Värsås 8:93	Äganderätt	112	Falun	Sandsberg 6:67	Äganderätt	158	Jönköping	Berget 1:17	Äganderätt
21	Uppsala	Sunnersta 171:6	Äganderätt	67	Jönköping	Trånghalla 3:497	Äganderätt	113	Taby	Stilgjutaren 1	Äganderätt	159	Stockholm	Fjällglimmen 2	Äganderätt
22	Uppsala	Sunnersta 185:7	Äganderätt	68	Nyköping	Grindäng 1:13	Äganderätt	114	Tomteilla	Tomteilla 237:116	Äganderätt	160	Stockholm	Serenaden 17	Äganderätt
23	Uppsala	Sävja 5:51	Äganderätt	69	Ekjö	Åängen 6	Äganderätt	115	Möndal	Stretered 1:180	Äganderätt	161	Stockholm	Vägmätaren 1	Äganderätt
24	Enköping	Gånsta 60:1	Äganderätt	70	Götene	Källby 7:84 & 7:85	Äganderätt	116	Möndal	Stretered 1:186	Äganderätt	162	Sollentuna	Reflexen 13	Äganderätt
25	Tibro	Tapetsören 21	Äganderätt	71	Falköping	Blåhaken 2	Äganderätt	117	Borlänge	Urberget 3	Äganderätt	163	Sollentuna	Tidrymden 9	Äganderätt
26	Östersund	Pårispridaren 1	Äganderätt	72	Nyköping	Sandstienen 4	Äganderätt	118	Möndal	Stretered 1:187	Äganderätt	164	Osteråker	Berga 6:76	Äganderätt
27	Östersund	Pomny 1 & 2	Äganderätt	73	Skövde	Ryd 15:72	Äganderätt	119	Malung	Fassaren 9	Äganderätt	165	Stockholm	Bäckskäppet 10	Äganderätt
28	Flen	Illern 1	Äganderätt	74	Borgholm	Högsrum 5:116	Äganderätt	120	Karlstad	Västby 1:117	Äganderätt	166	Upplands	Väsby Eds Prästgård 1:81	Äganderätt
29	Flen	Rådjuret 1	Äganderätt	75	Falköping	Friggeråker 27:2	Äganderätt	121	Falun	Bäckehagen 54:386	Äganderätt	167	Upplands	Väsby Eds Prästgård 1:92	Äganderätt
30	Katrineholm	Sköldinge-Ramsta 1:180	Äganderätt	76	Götene	Sil 18:2	Äganderätt	122	Simrishamn	Rabban 3	Äganderätt	168	Haninge	Svartbäcken 2:6	Äganderätt
31	Katrineholm	Sjöstjärnan 1	Äganderätt	77	Forshaga	Risätter 5:22	Äganderätt	123	Simrishamn	Solrosen 11	Äganderätt	169	Haninge	Svartbäcken 2:7	Äganderätt
32	Åstorp	Björken 9	Äganderätt	78	Eda	Svanen 1	Äganderätt	124	Simrishamn	Stiby 150:4	Äganderätt	170	Botkyrka	Skäcklinge Gärd 11	Äganderätt
33	Hässleholm	Kajan 4	Äganderätt	79	Skövde	Kupan 1	Äganderätt	125	Simrishamn	Stiby 150:5	Äganderätt	171	Stockholm	Siken 24	Äganderätt
34	Hässleholm	Vittsjö 117:1	Äganderätt	80	Mariestad	Muggbo 1:19	Äganderätt	126	Kristinehamn	Balder 2	Äganderätt	172	Norrälje	Aggsvampen 1	Äganderätt
35	Borås	Borgstena 5:53	Äganderätt	81	Katrineholm	Lejonet 21	Äganderätt	127	Mellerud	Vespem 8	Äganderätt	173	Upplands-Bro	Elkhammar 4:405	Äganderätt
36	Borås	Tummarp 1:189	Äganderätt	82	Forshaga	Östra Dejefors 1:18	Äganderätt	128	Västerås	Skyttegillet 7	Äganderätt	174	Upplands-Bro	Elkhammar 4:408	Äganderätt
37	Värnamo	Västhorja 12:68	Äganderätt	83	Kristinehamn	Rudsnäset 2:48	Äganderätt	129	Västerås	Brottberga 6:30	Äganderätt	175	Nykvam	Årtsinglet 4	Äganderätt
38	Växjö	Tätörten 1	Äganderätt	84	Kalmar	Åby 31:1	Äganderätt	130	Västerås	Martinprocessen 9	Tomträtt	176	Vallemtuna	Bällsta 2:827	Äganderätt
39	Ljungby	Cedem 2	Äganderätt	85	Torsby	Västarvik 1:672	Äganderätt	131	Flen	Kovan 14	Äganderätt	177	Stockholm	Adeln 22	Äganderätt
40	Ljungby	Granen 6	Äganderätt	86	Hammarö	Götetorp 3:182	Äganderätt	132	Jönköping	Berget 1:355	Äganderätt	178	Stockholm	Sätra Gärd 1	Äganderätt
41	Växjö	Saxöfölen 4	Äganderätt	87	Nyköping	Flockliljan 1	Äganderätt	133	Jönköping	Berget 1:26	Äganderätt	179	Stockholm	Lönholmén 1	Tomträtt
42	Vaggeyd	Ålgäsen 4	Äganderätt	88	Nyköping	Nålberga 1:246	Äganderätt	134	Jönköping	Berget 1:31	Äganderätt	180	Stockholm	Rhønguldet 20	Äganderätt
43	Ljungby	Gymnasiet 2	Äganderätt	89	Karlstad	Tjärveden 1	Äganderätt	135	Jönköping	Berget 1:252	Äganderätt	181	Stockholm	Algholmen 1	Tomträtt
44	Hörby	Hjularöd 2	Äganderätt	90	Kristinehamn	Vänersvik 6:93	Äganderätt	136	Jönköping	Berget 1:392	Äganderätt	182	Botkyrka	Åkvarellen 10	Äganderätt
45	Kalmar	Förmanen 1	Äganderätt	91	Säffle	Långseruds-Backa 1:58	Äganderätt	137	Jönköping	Hålan 6:6	Äganderätt	183	Stockholm	Singoalla 45	Tomträtt
46	Kalmar	Vallby 8:8 & 8:22	Äganderätt	92	Hammarö	Bråten 1:65	Äganderätt	138	Jönköping	Berget 1:405	Äganderätt	184	Laholm	Allarp 2:468	Äganderätt

Nedan redovisas marknadsvärde fördelat på tomträtt eller äganderätt. I portföljen finns 4 fastigheter upplåtna med tomträtt med marknadsvärdet 43,7 MSEK.

<b>Upplåtelseform</b>	<b>Marknadsvärde (SEK)</b>
Äganderätter	1 879 920 000
Tomträtter	43 700 000
<b>Totalt</b>	<b>1 923 620 000</b>



**JLL**

Stockholm  
Birger Jarlsgatan 25  
Box 1147  
111 81 Stockholm  
+46 8 453 50 00

Göteborg  
Vasagatan 45  
Box 1058  
405 22 Göteborg  
+46 31 708 53 00

**Patrik Löfvenberg**  
National Director  
Head of Valuation

+46 (0) 70 398 53 46  
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

[www.jllsweden.se](http://www.jllsweden.se)

**Jones Lang LaSalle**

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.



Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90  
www.savills.se

## Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), där Gimmel Fastigheter (Gimmel) nu ingår, genom affärsutvecklingschef Oscar Lekander har Savills Sweden AB (Savills) uppdaterat marknadsvärderingar av fastigheterna i Gimmel. Kompletta värderingar enligt internationella rekommendationer (RICS och IVSC) med besiktning och detaljerade rapporter har genomförts vid tidigare värderingstillfällen undantaget Ren 30:17, 49, 67 vilket värderingsobjekt representerar mindre än 1,5 % av totalvärdet. Värderingarna har genomförts under 2014 till 2016 med återkommande uppdateringar, senast per 2016-06-30. Föreliggande uppdateringen är gjord på basis av tidigare information, kompletterande sådan via SBB och marknadens utveckling sedan senaste värdering och avser värdetidpunkten 2016-12-31. Samtliga värderingar är genomförda av auktoriserade oberoende värderare utan väsentliga intressen i SBB eller Gimmel.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut och förhandlade hyror vid lägenhetsrenoveringar
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna
- Information om kommande investeringar, främst i lägenhetsrenoveringar

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills utgör marknadsvärdet per 2016-12-31 av fastigheterna i Gimmel **1 081 670 000 (en miljard åttioen miljoner sexhundra sjuttio tusen) kronor**. Samtliga objekt är upplåtna med äganderätt.

Stockholm den 2 februari 2017  
Savills Sweden AB

Lars Rickardson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Market Value									
Property	Municipality	Area	Rounded	Market Value	Current Rent	Op. & Maint.	Exit Yield	Discount	Investments
		(sqm)	(TdSEK)	(SEK/sqm)	(SEK/sqm)	Costs	(%)	Rate	(nominal)
		114 911	1 081 670	9 413	(SEK/sqm)	(SEK/sqm)	(%)	(%)	(SEK Td)
		Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016	Q4-2016
Häggesta 4:21	Bollnäs	392	2 920	7 451	909	478	5,38	7,49	100
Säversta 7:75	Bollnäs	1 586	9 750	6 146	856	440	5,53	7,64	750
Häggesta 7:101	Bollnäs	18 706	108 000	5 768	898	546	5,76	7,88	7 500
Ren 30:204-351	Bollnäs	13 951	116 000	8 325	878	398	5,35	7,46	0
Ren 30:353	Bollnäs	5 087	55 100	10 825	1 017	417	5,35	7,46	0
Annexet 2	Bollnäs	1 387	13 600	9 775	994	384	5,94	8,06	0
Balder 2, 3 och 4	Bollnäs	912	11 500	12 662	1 086	445	5,00	7,10	0
Gristan 2	Bollnäs	1 637	13 100	7 993	1 047	322	6,65	8,78	0
Ren 30:17, 49, 67	Bollnäs	1 730	16 000	9 241	944	425	5,50	7,61	0
Härsta 9:3	Sundsvall	19 270	231 000	12 005	1 087	461	5,10	7,20	600
Västland 26:39	Sundsvall	13 631	129 000	9 429	982	452	5,36	7,46	0
Hermes 4	Sundsvall	5 919	127 000	21 430	1 155	75	5,00	7,10	0
Gångsta 1:2	Sundsvall	10 972	88 600	8 073	914	454	5,50	7,61	0
Härsta 9:5, del av (Söndagsvägen 8)	Sundsvall	2 860	10 100	3 543	1 333	349	6,09	8,21	0
Fålnäs 4:4 och 4:8	Söderhamn	2 142	20 500	9 571	880	420	5,25	7,36	0
Brunnsbacken 1	Söderhamn	6 125	57 500	9 392	937	422	5,25	7,36	0
Siskan 3 och 4	Söderhamn	8 605	72 000	8 364	947	472	5,55	7,66	1 000



## VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av samtliga fastigheter inom Kuststaden Holding AB. Fastighetsbeståndet utgörs av totalt 84 st värderingsenheter, se fastighetslista i Bilaga 1. Fastigheterna är belägna i Oskarshamn, Västervik, Kalmar, Nybro och Visby och är i huvudsak anpassade för bostäder, i centrala lägen även för handels- och kontorsändamål. Den totala uthyrbare arean uppgår till 128 895 kvm. Värdebidrag är 2016-12-31. Varje värderingsenhetens marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga fastigheters marknadsvärden.

### Underlag

Hyses- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. För vissa objekt har officiella uppgifter om fastigheterna hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet vid behov.

52 värderingsenheter, motsvarande knappt 62 % av det totala fastighetsvärdet, har besiktigats okulärt utvändigt och delvis invändigt av Forum i februari 2017. Fastigheterna i Visby/Gotland besiktigades av Forum 2012 och en av dem under 2013.

### Metodik

Värderingen är upprädd i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standards Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld etc., direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdebidrag eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

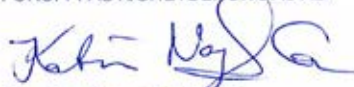
- Kalkylstart 2017-01-01.
- Kalkylperiod 5 år, vid långa kontrakt upp till 15 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är bedömd till 1,5 % under 2017 och 2,0 % under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,25-8,4 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan är i normalfallet lika med direktavkastningen multiplicerad med inflationen.

### Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdebidraget 2016-12-31 har bedömts till **1 261 100 000 kronor** (En miljard tvåhundra sextioen miljoner etthundra tusen kronor).

Stockholm 2017-02-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Katarina Nanryd Carlsson  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Fastighetslista



Värderingsobjekt	Kommun
Apollo 14	Oskarshamn
Biet 16	Oskarshamn
Bryggaren 14	Oskarshamn
Diana 4	Oskarshamn
Draggläddret 1	Oskarshamn
Döderhult 1:191	Oskarshamn
Elefanten 29	Oskarshamn
Elefanten 30	Oskarshamn
Emmekalv 4:147	Oskarshamn
Emmekalv 4:152	Oskarshamn
Emmekalv 4:153	Oskarshamn
Emmekalv 4:55	Oskarshamn
Filen 5	Oskarshamn
Frej 1	Oskarshamn
Gasellen 12	Oskarshamn
Gasellen 28	Oskarshamn
Gripen 3	Oskarshamn
Haren 3	Oskarshamn
Hölsan 22	Oskarshamn
Kajan 3	Oskarshamn
Kusken 1 & 2	Oskarshamn
Lejonet 11	Oskarshamn
Lejonet 12	Oskarshamn
Lejonet 15	Oskarshamn
Lejonet 16	Oskarshamn
Lejonet 19	Oskarshamn
Mars 13	Oskarshamn
Merkurius 4	Oskarshamn
Midgård 11	Oskarshamn
Myran 24	Oskarshamn
Mönstringen 1	Oskarshamn
Mönstringen 2	Oskarshamn
Nejlikan 4	Oskarshamn
Nestor 6	Oskarshamn
Norrton 83	Oskarshamn
Odin 1	Oskarshamn
Odin 6, 7, 11	Oskarshamn
Odin 8	Oskarshamn
Palmen 2	Oskarshamn
Ratten 14	Oskarshamn
Ratten 9	Oskarshamn
Rosen 2	Oskarshamn

Värderingsobjekt	Kommun
Saltsjöbad 5	Oskarshamn
Saturnus 6	Oskarshamn
Skepparen 1	Oskarshamn
Solrosen 3	Oskarshamn
Svalan 11 och 15	Oskarshamn
Torrdockan 1	Oskarshamn
Tränsen 13	Oskarshamn
Valkyrian 2	Oskarshamn
Vesta 1	Oskarshamn
Vesta 12	Oskarshamn
Vesta 5, 14	Oskarshamn
Älvhult 1:172	Oskarshamn
Älvhult 1:215, 217	Oskarshamn
Älvhult 2:18	Oskarshamn
Borgaren 4	Västervik
Fabrikanten 10-11	Västervik
Fabrikanten 21	Västervik
Hovslagaren 19	Västervik
Jättegrönan 2	Västervik
Krämmaren 7	Västervik
Långholmen 1	Västervik
Masten 3	Västervik
Paradiset 18	Västervik
Prosten 22	Västervik
Residenset 12	Västervik
Skeppet 5	Västervik
Skonaren 3	Västervik
Svanen 7	Västervik
Tuppen 9	Västervik
Västerås 9	Västervik
Brasan 2	Kalmar
Budkavlén 5	Kalmar
Majsmjölet 1	Kalmar
Delfinen 1	Nybro
Lärkan 13 & Bofinken 6	Nybro
Räven 1	Nybro
Valen 1	Nybro
Apeln 7	Gotland
Grönsiskan 3	Gotland
Göken 7	Gotland
Lackviolén 17	Gotland
Nunnan 1	Gotland

# Fastighetsförteckning

## Fastighetsförteckning

Nedan följer en förteckning av de fastigheter som återfinns inom respektive segment.

Samhällsfastigheter	Kvadratmeter	Samhällsfastigheter	Kvadratmeter
Allarp 2:501	500	Haninge Svartbäcken 2:7	218
Älvdalen Särnaby 122:1	6 383	Härnösand Högsjö-Dal 2:38	760
Årjäng Silbodals Prästg 1:173	403	Härsta 9:5	2 704
Åstorp Björken 9	403	Härsta 9:5, del av (Söndagsvägen 8)	2 860
Boden 56:43	3 830	Hässleholm Kajan 4	403
Boden Sävast 9:21	3 054	Hässleholm Länsmansgården 1	403
Borås Borgstena 5:53	804	Hässleholm Pärlemon 1 o 2	405
Borås Tummarp 1:189	807	Hässleholm Södergården 1	403
Borgholm Högrums 5:116	588	Hässleholm Södergården 2	403
Borgholm Öland 4	621	Hässleholm Vittsjö 117:1	403
Borgholm Rödhaken 2	436	Hässleholm Vittsjö 118:1	403
Borgholm Vitsippan 6	371	Heby Heby 4:49	475
Borlänge Bordet 1	4 512	Hedemora Älgen 1	2 006
Borlänge Urberget 3	347	Hedemora Långsbyn 6:9	3 117
Botkyrka Akvarellen 10	180	Hemse Storken 11	358
Botkyrka Kallblodet 4	312	Hermes 4	5 919
Botkyrka Skäcklinge Gård 11	216	Höganäs Centralen 4	1 041
Eda Svanen 1	441	Höör Komministern 15	1 616
Eksjö Åängen 6	400	Hörby Hjularöd 2	456
Elefanten 30	2 532	Hörby Överum 1	760
Enköping Gånsta 60:1	380	Järfälla Skälby 77:16	296
Enköping Gröngarn 1:5	585	Jönköping Berget 1:17	381
Falköping Blåhaken 2	482	Jönköping Berget 1:252	160
Falköping Friggeåker 27:2	580	Jönköping Berget 1:26	219
Falun Bäckehagen 54:386	347	Jönköping Berget 1:31	460
Falun Sandsberg 6:67	379	Jönköping Berget 1:355	997
Filipstad Björnen 1	403	Jönköping Berget 1:392	465
Flen Illern 1	479	Jönköping Berget 1:405	160
Flen Kovan 14	465	Jönköping Berget 1:6	652
Flen Mellösa-Näs 13:6	443	Jönköping Berget 1:9	381
Flen Rådjuret 1	479	Jönköping Hålan 6:6	661
Forshaga Östra Dejefors 1:18	432	Jönköping Oskar 4	581
Forshaga Risätter 5:22	437	Jönköping Trånghalla 3:497	366
Götene Gitarren 2 & 3	355	Kalmar Åby 31:1	460
Götene Källby 7:84 & 85	395	Kalmar Dragkroken 10	316
Götene Sil 18:2	494	Kalmar Förmannen 1	1 267
Grästorp Örn 7	330	Kalmar Julgrisen 1	539
Gryt 4:12	436	Kalmar Källtorp 8:6	328
Gullhaug Torg 4	25 873	Kalmar Råby 3:19	550
Gullspång Hova 3:95	330	Kalmar Vallby 8:8 och 8:22	550
Habo Brandstorp 1:15	910	Karlstad Björknäs 37:3, Skattk	403
Hagfors Löparen 2	444	Karlstad Moroten 7	403
Hagfors Sörby 1:169	278	Karlstad Skåre 1:397	451
Hammarö Bråten 1:65	538	Karlstad Tjärveden 1	457
Hammarö Götetorp 3:180	403	Karlstad Västby 1:117	429
Hammarö Götetorp 3:182	441	Katrineholm Lejonet 21	536
Haninge Ålsta 1:59	401	Katrineholm Sjöstjärnan 1	479
Haninge Hammar 1:92	461	Katrineholm SköldingeRams1:180	479
Haninge Svartbäcken 2:6	300	Kil Prästbol 1:76	449
		Kil Stenåsen 1:316	400
		Klinte Odvalds 1:3	367
		Klinte Sicklings 5:22	367

Samhällsfastigheter	Kvadratmeter	Samhällsfastigheter	Kvadratmeter
Klippan Apollo 15	2 547	Skara Klostret 22:52	405
Klippan Skvadronen 9	987	Skövde Frösve 13:2	449
Knivsta Stenby 3:1	728	Skövde Kupan 1	358
Kobbegården 6:136	13 570	Skövde Ryd 15:69	793
Kristinehamn Balder 2	753	Skövde Ryd 15:72	694
Kristinehamn Rudsnaäset 2:48	614	Skövde Skultorp 1:205	1 794
Kristinehamn Vänersvik 6:93	521	Skövde Skultorp 2:73	442
Lästen 10	16 180	Skövde Värsås 8:93	594
Linköping Elitloppet 1	4 195	Skräddaren 2	3 171
Linköping Mekanikern 21	340	Sollentuna Reflexen 13	376
Linköping Norrberga 4:82	345	Sollentuna Tidrymden 9	325
Linköping Raststugan 1	305	Solsta 1:7	385
Ljungby Cedern 2	450	Spännaren 13	16 371
Ljungby Granen 6	450	Stockholm Adeln 22	413
Ljungby Gymnasiet 2	1 280	Stockholm Älgholmen 1	253
Ljusdal Kramsta 1:26	2 500	Stockholm Bäckaskiftet 10	273
Ludvika Lisselmågtorpet 10:14	40	Stockholm Estländaren 10	3 116
Lycksele Kyrkan 4	700	Stockholm Fjällglimmen 2	410
Malmö Idrotten 12	540	Stockholm Lönnholmen 1	335
Malmö Tvåårkern 16	672	Stockholm Rhenguldet 20	280
Malung-Sälen Lunden 1	392	Stockholm Sätra Gård 1	2 430
Malung-Sälen Norrbäcken 1:18	1 372	Stockholm Serenaden 17	304
Malung-Sälen Passaren 9	316	Stockholm Siken 24	475
Mariestad Muggebo 1:19	537	Stockholm Singoalla 45	215
Mellerud Vespern 8	364	Stockholm Vägmataren 1	785
Möndal Stretered 1:180	272	Sunne Åmberg 6:232	451
Möndal Stretered 1:186	272	Sunne Åmberg 6:251	444
Möndal Stretered 1:187	210	Täby Löttinge 9:27	383
Norrälje Äggsvampen 1	442	Täby Stilgutaren 1	558
Nyköping Flockliljan 1	398	Tibro Tapetsören 21	403
Nyköping Grindäng 1:13	364	Tomelilla Brösarp 12:22	784
Nyköping Grottan 2	429	Tomelilla Eken 22	620
Nyköping Nälberga 1:246	398	Tomelilla Tomelilla 237:116	1 058
Nyköping Sandstenen 4	437	Torsby Solliden 1	2 298
Nykvarn Ärtsinglet 4	1 222	Torsby Västanvik 1:672	441
Nynäshamn Torp 5:14	780	Torsby Västanvik 1:690	395
Örkelljunga Fagerhult 1:431, 1:105, 1:120, 1:180	4 959	Trelleborg Haglösa 19:1	501
Örkelljunga Tre Kronor 2	2 098	Tyra 13 & 14	6 481
Österåker Berga 6:76	510	Uppl Väsbys Eds Prästgård 1:81	200
Östersund Pärlspridaren 1	350	Uppl Väsbys Eds Prästgård 1:92	302
Östersund Ponnyn 1 o 2	350	Upplands --Bro Ekhammar 4:408	219
Othem Kilåkern 3	278	Upplands-Bro Ekhammar 4:405	219
Säffle Jätten 1	449	Uppsala Berthåga 28:5	380
Säffle Långseruds Backa 1:58	563	Uppsala Sävja 5:51	380
Säffle Ökne 3:17	453	Uppsala Sunnersta 171:6	380
Säffle Skumplogen 1	409	Uppsala Sunnersta 185:7	380
Säter Skönvik 1:6 mfl	43 609	Vaggeryd Älgåsen 4	352
Sigge 5	3 890	Vallentuna Bällsta 2:827	244
Simrishamn Hjälmaröd 4:94	171	Värnamo Västhorja 12:68	381
Simrishamn Rabban 3	401	Västerås Brottbärga 6:22	150
Simrishamn Solrosen 11	393	Västerås Brottbärga 6:30	1 418
Simrishamn Stiby 150:4	401	Västerås Martinprocessen 9	510
Simrishamn Stiby 150:5	401	Västerås Skyttegillet 7	668
Sjöcrona 1	2 342	Västervik Lingonet 18	560
Skara Häggen 5	2 100	Växjö Betesvallen 1	479

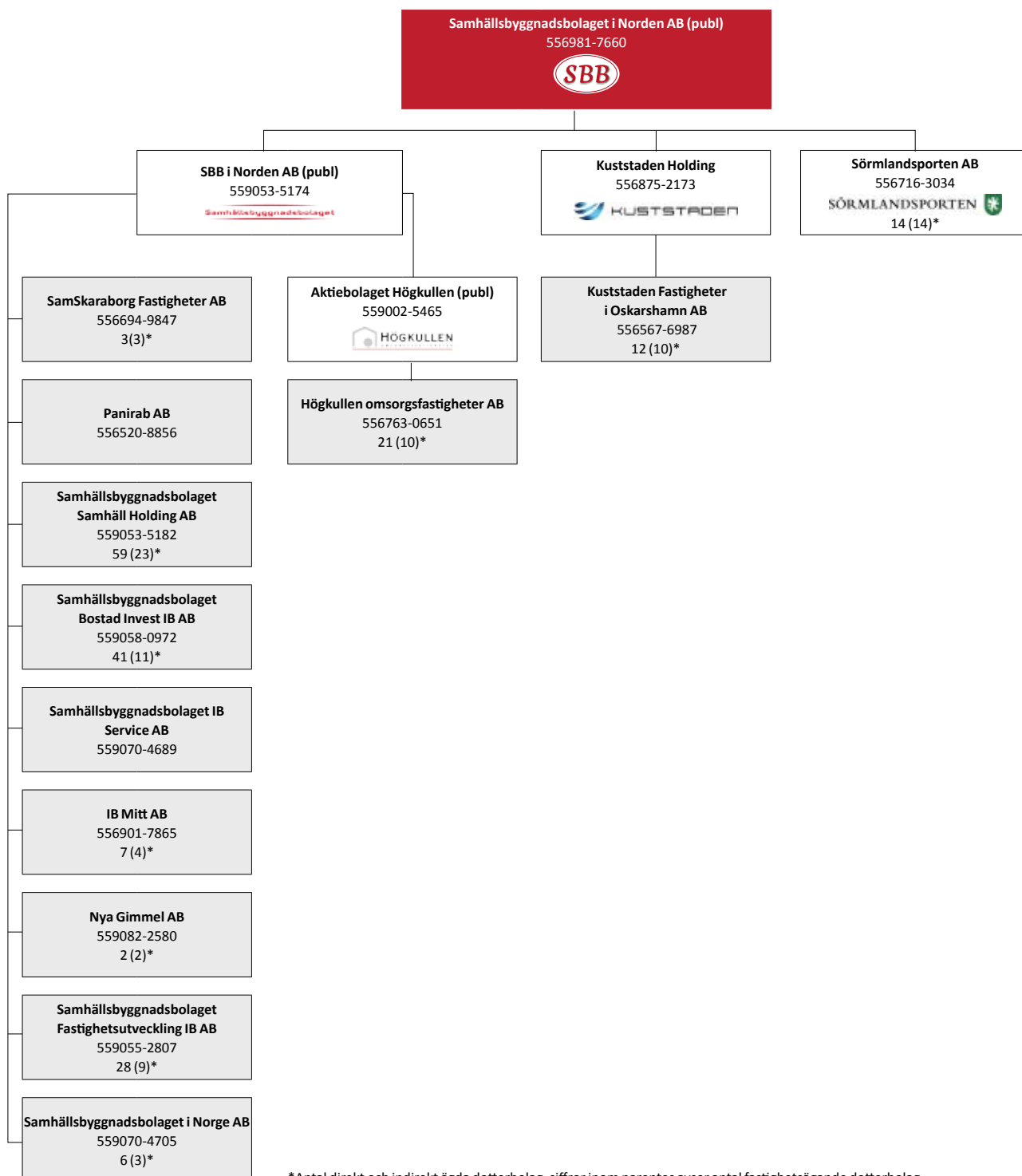
<b>Samhällsfastigheter</b>	<b>Kvadratmeter</b>	<b>Bostadsfastigheter</b>	<b>Kvadratmeter</b>
Växjö Saxofonen 4	228	Häggesta 7:101	18 928
Växjö Tätörten 1	663	Hällefgrundan 8	3 708
Visby Buntmakaren 6	307	Haren 3	616
Visby Korgmakaren 5	307	Härsta 9:3	19 564
Visby Melonen 3	735	Hovslagaren 19	880
		Järfälla Kallhäll 1:24	3 663
		Järfälla Kallhäll 1:29	4 706
		Järnhandlaren 6	2 198
		Jättegrytan 2	4 067
		Kaffebyggaren 1	7 824
		Kajan 3	1 161
		Karlstad Letten 1, 2, 5 & 6	18 295
		Klövervallen 1	10 028
		Krämarens 7	910
		Kusken 1 & 2	6 845
		Lackviolen 17	1 151
		Långholmen 1	1 429
		Lärkan 13 & Bofinken 6	3 507
		Lejonet 12	1 181
		Lejonet 19	766
		Liljan 3	1 499
		Lindholmen 6:9	4 108
		Lisselhagen 4	5 951
		Ludvika Båret 5	613
		Ludvika Björnen 16, 17, 18	1 758
		Ludvika Brage 1	1 739
		Ludvika Brunnsvik 2:15	363
		Ludvika Frigga 10	1 164
		Ludvika Grängesbergs Gruvallmanning 1:262	
		Ludvika Grängesbergs Gruvallmanning 1:266	206
		Ludvika Hästen 3	821
		Ludvika Hästen 5	875
		Ludvika Isolatorn 2	738
		Ludvika Isolatorn 5	1 557
		Ludvika Loke 7	820
		Ludvika Ludvika 3:21	5 501
		Ludvika Ludvika 4:27	1 790
		Ludvika Målarbacken 4	1 231
		Ludvika Motorn 11	439
		Ludvika Oden 1	285
		Ludvika Oden 2	676
		Ludvika Oden 4	1 256
		Ludvika Oden 5	462
		Ludvika Örabergget 10:39	2 104
		Ludvika Örabergget 11:20	190
		Ludvika Örabergget 11:80	949
		Ludvika Örabergget 11:81	745
		Ludvika Örabergget 11:82	1 121
		Ludvika Örabergget 11:83	930
		Ludvika Örabergget 11:84	245
		Ludvika Örabergget 11:88	535
		Ludvika Örabergget 11:91	196
		Ludvika Örabergget 11:92	245
		Ludvika Örabergget 11:93	350
		Ludvika Örabergget 16:1	823

Bostadsfastigheter	Kvadratmeter	Bostadsfastigheter	Kvadratmeter
Ludvika Öraberget 59:2	2 075	Orresta 2:38	9 539
Ludvika Örntorp 1:29	251	Orsa Boken 1	450
Ludvika Örntorp 1:33	251	Orsa Greven 4	416
Ludvika Örntorp 1:34	251	Orsa Hästen 8	1 046
Ludvika Örntorp 1:35	251	Orsa Hjorten 3	260
Ludvika Örntorp 3:19	245	Orsa Köpmannen 10	1 086
Ludvika Örntorp 3:20	246	Orsa Köpmannen 8	1 398
Ludvika Örntorp 3:21	269	Orsa Sundbäck 13:30	107
Ludvika Örntorp 3:22	248	Orsa Sundbäck 13:36	122
Ludvika Örntorp 3:23	206	Oskarshamn Länsmansängen 1	9 536
Ludvika Örntorp 3:24	206	Ovanåker Ovanåkers Prästbord 1:64	90
Ludvika Örntorp 3:25	290	Oxelösund Kastanjen 11	2 496
Ludvika Örntorp 3:26	206	Palmen 2	1 373
Ludvika Örntorp 3:27	206	Räven 1	5 216
Ludvika Örntorp 3:28	290	Ren 30:17, 49, 67	1 730
Ludvika Örntorp 3:4	226	Ren 30:204-351	14 038
Ludvika Örntorp 3:5	94	Ren 30:353	5 087
Ludvika Örntorp 4:29	206	Residenset 12	600
Ludvika Örntorp 4:30	273	Rosen 2	1 239
Ludvika Örntorp 4:7	252	Saltsjöbad 5	555
Ludvika Örntorp 5:32	222	Säter Eken 5	435
Ludvika Örntorp 5:34	251	Säter Enen 2	285
Ludvika Örntorp 5:35	251	Säter Fasaden 9	1 621
Ludvika Skälkenstorp 17:1	408	Säter Grenen 13	702
Ludvika Skälkenstorp 17:10	272	Säter Haken 1 & 2	892
Ludvika Skälkenstorp 17:11	272	Säter Haken 4	388
Ludvika Skälkenstorp 17:12	272	Säter Handsken 4	441
Ludvika Skälkenstorp 17:13	272	Säter Harpan 2	730
Ludvika Skälkenstorp 17:14	272	Säter Humlan 2	670
Ludvika Skälkenstorp 17:15	272	Säter Idealet 2	1 050
Ludvika Skälkenstorp 17:16	272	Säter Idealet 3	355
Ludvika Skälkenstorp 17:2	272	Säter Indianen 1	631
Ludvika Skälkenstorp 17:3	272	Saturnus 6	422
Ludvika Skälkenstorp 17:4	272	Säversta 7:75	1 607
Ludvika Skälkenstorp 17:5	272	Siskan 3 och 4	8 650
Ludvika Skälkenstorp 17:6	272	Skepparen 1	738
Ludvika Skälkenstorp 17:7	272	Skeppet 5	1 418
Ludvika Skälkenstorp 17:8	272	Skonaren 3	475
Ludvika Skälkenstorp 17:9	317	Skrattmåsen 4	2 572
Ludvika Svanen 17	2 646	Smedjebacken Borgen 9	1 547
Ludvika Tor 2	1 111	Smedjebacken Hagbacken 4	402
Ludvika Tor 3	1 475	Smedjebacken Kugghjulet 5	1 090
Mars 13	570	Smedjebacken Mataren 1	201
Masten 3	420	Smedjebacken Posten 10	1 180
Merkurius 4	540	Smedjebacken Posten 11	1 122
Midgård 11	373	Smedjebacken Skakbordet 1	402
Mönstringen 1	675	Smedjebacken Skakbordet 2	201
Mönstringen 2	1 098	Solrosen 3	2 156
Motala Tellus 1	36 212	Stettin 14	1 341
Nejlikan 4	1 957	Svanen 7	658
Nestor 6	3 021	Tillbringaren 2	6 410
Norrtnorn 83	513	Tränsen 13	411
Odin 1	669	Tuppen 9	695
Odin 6, 7, 11	1 143	Ulricehamn Krämarens 4	6 404
Odin 8	694	Valen 1	5 326

<b>Bostadsfastigheter</b>	<b>Kvadrat- meter</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Kvadrat- meter</b>
Valkyrian 2	638	Åby 1:67	6 947
Västland 26:39	13 821	Apollo 14	1 986
Vesta 1	261	Biet 16	837
Vesta 5, 14	612	Borgaren 4	1 559
Veteaxet 1	672	Brasan 2	560
Vitsippan 3	712	Brovakten 4	4 243
Yggdrasil 1 & 2	9 842	Bryggaren 14	882
		Budkavlen 5	733
		Eken 9	2 360
		Elefanten 29	1 987
		Falkenberg Bacchus 1	53 700
		Falun Falun 9:22	9 078
		Gnesta Sigtuna 10:2	885
		Grytan 6	4 910
		Guldsmeden 10	3 237
		Hälsan 22	7 515
		Hyddan 3	
		Järnhandlaren 3	1 340
		Kalsvik 11:9	7 674
		Lejonet 11	801
		Lejonet 15	3 710
		Lejonet 16	1 914
		Litografen 7	8 360
		Ludvika Grängesbergs Gruvallmänning 1:253	2 603
		Majsmjölet 1	478
		Minuthandlaren 17	945
		Motala Basaren 7	8 999
		Motala Platen 8	5 904
		Myran 24	1 491
		Norrköping Järven 4	12 000
		Nunnan 1	2 527
		Nyköping Fogden 4	3 188
		Nyköping Raspen 2	7 902
		Nyköping Raspen 3	11 383
		Paradiset 18	5 999
		Polisen 2	643
		Prosten 22	561
		Ratten 14	205
		Ratten 9	1 132
		Skölden 1	5 109
		Städet 16	1 821
		Stensötan 4	10 727
		Svalan 11-15	1 676
		Torrdockan 1	1 796
		Uppsala Kvarngärdet 33:2	2 500
		Västerås 9	2 033
		Vesta 12	300
		Vintergatan 22	7 765

# Koncernstruktur

Koncernstrukturen nedan innehåller Samhällsbyggnadsbolagets viktigaste dotterbolag och syftar endast till att ge en illustrativ bild av koncernen.



\*Antal direkt och indirekt ägda dotterbolag, siffror inom parentes avser antal fastighetsägande dotterbolag.





**Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)**

Strandvägen 3  
114 51 Stockholm  
[www.sbbnorden.se](http://www.sbbnorden.se)

*Certified adviser*

**Remium Nordic AB**  
Humlegårdsgatan 20  
114 46 Stockholm  
Tel: 08-454 32 00  
[www.remium.com](http://www.remium.com)